

**CONSTRUCTION DES MAISONS  
UNIFAMILIALES**

**Luxembourg**

**CAHIER DES CHARGES**

---

## **A. INFORMATIONS GENERALES**

Les deux maisons jumelées unifamiliales sont situées à Asselborn.

Elles sont implantées sur deux terrains de 4 ares 35 centiares, respectivement 3 ares 22 centiares.

Les terrains se trouvent entièrement dans le périmètre d'agglomération de la localité d'Asselborn, en zone d'habitation primaire, quartier « H » (voir règlement sur les bâtisses de la commune de Wintrange).

Les maisons sont construites sur trois niveaux, savoir un rez-de-chaussée et deux étages. Au rez-de-chaussée de chaque maison se trouvent garage, buanderie, cave, chaufferie, débarras et entrée.

Au premier étage de chaque maison se trouvent cuisine, living, WC séparé, bureau, hall et terrasse.

Au deuxième étage de chaque maison se trouvent salle de bains avec W.C., trois chambres et hall.

### **PROMOTEUR :**

LLYDA-LUX S.A.

Siège administratif :

31, rue Abbé Welter/ Boîte 2

L-9690 WATRANGE

Siège commercial :

96, Duerfstrooss/ Boîte 10

L-9647 DONCOLS

Grand-Duché de Luxembourg

TVA LU-17.92.37.80

R.C B5225

GSM (00352)021141968

(0032)(0)475751765

Tél. (00352)26917131

Fax (00352)26917132

E.mail : [llyda.lux@llyda.com](mailto:llyda.lux@llyda.com)

[www.llyda.com](http://www.llyda.com)

### **COMMERCIALISATION ET DOCUMENTATION :**

\* LLYDA-LUX S.A.

96, Duerfstrooss

L-9647 DONCOLS

Grand-Duché de Luxembourg

- ou éventuellement d'autres agences immobilières agréées mais toujours avec l'autorisation écrite du promoteur.

Le promoteur seul peut signer les contrats de réservations avec les acquéreurs.

### **ARCHITECTE :**

Bureau d'architecture Mansy Dominique  
46, rue Basse  
L-3813 Schiffflange  
**GSM : (00352) 021296072**  
Tél. (00352) 530366  
Fax (00352) 548782  
E-mail : [mansy@pt.lu](mailto:mansy@pt.lu)

### **SURVEILLANCE DU CHANTIER :**

Bureau d'architecture Verdoodt Eddy  
Jean Van Gysellaan 26  
B-1780 Wemmel  
GSM 0032(495)307887  
**Tél. 0032(2)2708869**  
**Fax 0032(2)2704652**  
E-mail : [eddy.verdoodt@tiscali.be](mailto:eddy.verdoodt@tiscali.be)

### **GARANTIE BANCAIRE D'ACHEVEMENT :**

Possibilité de fournir par une importante banque de la place financière de Luxembourg à définir par le promoteur.

### **GARANTIE DECENNALE :**

Les risques de la responsabilité décennale sont couverts par une assurance spéciale du promoteur. La construction et les matériaux utilisés seront contrôlés en permanence par les délégués du promoteur ou les délégués du bureau de contrôle agréé par la compagnie d'assurance à définir par le promoteur.

## **B. NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX ET FOURNITURES**

### **B.1. PRÉLIMINAIRES**

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

Toute demande de modification à la présente notice doit être adressée par écrit au promoteur.

### **B.2. GÉNÉRALITÉS**

Les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur de l'immeuble à construire pourront subir des modifications (dimensions, emplacement, etc.) suivant les impératifs et les nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser.

La partie acheteuse aura la possibilité, avec l'accord écrit du promoteur, de l'architecte et de l'ingénieur, de changer les parois intérieures selon son goût, mais

dans la mesure où ces changements n'affectent ni la conception portante ni les gaines et cheminées. Les coûts relatifs aux études de modification(s) à réaliser par l'architecte notamment par l'ingénieur comme tous frais (des entreprises concernées) résultant des modifications demandées sont entièrement à charge de la partie acheteuse.

En cas de choix différents de celui prévu à la présente notice descriptive, la partie acheteuse sera convoquée en temps utile par le promoteur pour déterminer de commun accord :

- le type (standard = voir offre du magasin, qui est choisi par le promoteur) et la couleur (standard = blanc) des appareils sanitaires et accessoires ;
- les emplacements pour prises électriques, vidéophonie, radiateurs de chauffage (couleur standard = blanc) ;
- les emplacements pour prises de téléphone et antenne (parabole) ;
- les revêtements des sols et les revêtements muraux (standard = voir offres du magasin, qui est choisi par le promoteur)
- le type des menuiseries intérieures (portes) (standard = voir offres du magasin, qui est choisi par le promoteur) ;

Durant la période de construction, la partie acheteuse ne pourra procéder à aucun changement supplémentaire sans l'accord écrit préalable du promoteur.

Toutes conventions et promesses orales sont à considérer comme nulles et non avenues, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur. Ceci vaut également pour les installations supplémentaires (p. ex. installation d'alarme ...) exécutées, le cas échéant, par des corps de métier étrangers non mandatés par le promoteur.

Les demandes de changements, modifications notamment pour des travaux supplémentaires doivent être introduites à temps par la partie acheteuse afin que les travaux en cours ne soient pas retardés (pour le cas où l'exécution des travaux demandés serait autorisée par le promoteur). La totalité des frais y relatifs sera à charge de la partie acheteuse. En plus des matériaux, seront à charge entière de la partie acheteuse les frais d'architecte et d'ingénieur conseil pour l'établissement de nouveaux plans, devis, métrés et décomptes, tout comme les frais résultant d'éventuelles diminutions de quantités. En cas de retard de commande par la partie acheteuse ou retard des réceptions, la partie acheteuse supportera les frais supplémentaires de la garantie bancaire. Des moins-values au présent cahier des charges ne seront remboursées qu'avec l'accord du promoteur.

Tous travaux et fournitures supplémentaires, notamment tous frais supplémentaires résultant de transformation(s) et/ou modification(s) commandée(s) par la partie acheteuse (aux plans et aux travaux, notamment aux fournitures), seront facturés directement par le promoteur à la partie acheteuse et seront payables de suite.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base les modifications qualitatives et quantitatives qu'il juge utiles ou nécessaires.

Tous appareils ou meubles (ex. : armoires, vestiaires, cuisines etc.) éventuellement indiqués dans les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas compris dans les prix sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive.

## **C. CHARGES ET OBLIGATIONS**

### **C.1. A CHARGE DU PROMOTEUR**

- les assurances des maisons jusqu'au jour de la réception. A partir de cette date, les primes sont à charge de la partie acheteuse ;
- les frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue ;
- les frais de l'assurance décennale ;
- les taxes sur les autorisations de bâtir.

### **C.2. A CHARGE DES ACQUEREURS**

- l'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié ;
- les frais de combustible pour chauffage, électricité, eau, gaz, P et T à partir de l'installation ;
- les frais d'installation et de raccordement des compteurs (eau, électricité, gaz, chauffage) ;
- les frais de raccordement au réseau P et T, électricité, gaz, eau et des égouts à partir de la route jusqu'aux compteurs, y compris les compteurs ;
- en cas de changement(s) accordé(s), les frais et honoraires y relatifs ;
- la T.V.A. ;
- les frais de notaire ;
- les droits d'enregistrement.
- Les frais de la livraison et placement de la boîte aux lettres.

## **D. VENTE, ACTE NOTARIÉ, RÉCEPTION**

### **D.1. RÉVISION DES PRIX**

Art 1601-5 de la loi du 28 décembre 1976

Suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisibles suivant les variations du coût de la vie. Toute variation de cinq points entraîne automatiquement une adaptation du prix pour les tranches encore à régler. Cette modification est en fonction de l'évolution de l'indice susmentionné.

### **D.2. ACTE NOTARIÉ**

A l'acte notarié, la partie acheteuse payera, le cas échéant, le prix du terrain ainsi que les parties de la construction et du parachèvement déjà réalisés à ce moment. Les frais de l'acte seront à charge de l'acquéreur.

### **D.3. RÉCEPTION**

La réception de l'achèvement des maisons aura lieu sur invitation du promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties (Art. 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976).

La dernière tranche de paiement du solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés.

#### **D.4. MODALITÉS DE PAIEMENT ET CHARGES**

Les paiements seront effectués par tranches suivant plan de paiement établi conformément à l'article 1601-9 du code civil (voir F8). Les acquéreurs s'engagent à effectuer leurs versements sans délai suivant la demande d'acompte du promoteur. Passé ce délai, les intérêts bancaires en vigueur seront portés en compte sans autres formalités supplémentaires.

#### **D.5. DÉLAI DE LIVRAISON**

La mise à disposition des maisons aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ 300 jours ouvrables à partir du début des travaux de construction, sauf en cas de force majeure indépendant de la volonté du promoteur.  
Début des travaux : au plus tard trois mois après la signature de l'acte.

#### **D.6. GARANTIE D'ACHÈVEMENT**

La garantie bancaire d'achèvement et de remboursement sera fournie par le promoteur en conformité avec l'article 1601-5 sub. F du code civil.

## **E. DESCRIPTION GENERALE DE L'OUVRAGE**

### **E.1. DESCRIPTION DE LA NATURE DE L'OUVRAGE**

#### **REZ-DE-CHAUSSEE**

Garage, buanderie, cave, chaufferie, débarras et entrée

#### **1<sup>er</sup> ÉTAGE**

Cuisine, living, WC séparé, hall, bureau et terrasse

#### **2<sup>ème</sup> ÉTAGE**

Salle de bains, 3 chambres, hall

En ce qui concerne les installations techniques et plus particulièrement les gaines relatives à la distribution de l'eau, de l'électricité, du chauffage, des ventilations et accessoires, de légères modifications pourront avoir lieu, tant pour l'emplacement que pour les dimensions, suivant les études et calculs à effectuer par les entreprises chargées de l'exécution de ces travaux. Ces changements ne pourront donner lieu ni à une augmentation, ni à une diminution des prix, ceci valant pour les deux parties.

## **F. NOTICE EXPLICATIVE**

En conformité avec le règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 et suivant art. 1601-5 du Code civil.

### **F.1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUE GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE**

#### **F.1.1. INFRASTRUCTURE**

##### **F.1.1.1. FOUILLES**

Fouilles en pleine masse évacuées. Evacuation des terres en excès. Utilisation éventuelle des déblais exempts de terre végétale pour exécution des remblais.

##### **F.1.1.2. FONDATIONS**

Semelles en béton armé, suivant nature du sol, suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble et suivant les indications du bureau d'ingénieur conseil (génie civil, statique)

#### **F.1.2. MURS ET OSSATURES**

##### **F.1.2.1. MURS DU SOUS-SOL**

###### **F.1.2.1.1. MURS PÉRIPHÉRIQUES**

Voiles de béton armé ou pré murs en béton ou suivant indications de l'ingénieur, partiellement en blocs de béton lourd.

Finition intérieure des voiles en béton/pré murs ; béton décoffré, éventuellement au besoin (choix du promoteur), enduisage des blocs en béton par crépi au ciment/chaux;

Finition extérieure : étanchéité par contre-terres à base de bitume, genre Deitermann UDM-2S ou équivalent. Protection de l'étanchéité par matelas drainant vertical, genre « Platon » avec profils de finition au niveau supérieur.

###### **F.1.2.1.2. MURS DE REFEND**

Murs porteurs : voile en béton armé ; épaisseur suivant nécessités statiques ou suivant indications de l'ingénieur, partiellement en briques de ciment et/ou blocs de béton lourd.

Finition : pour les voiles béton, béton brut de décoffrage, éventuellement au besoin (choix du promoteur), enduisage des blocs en béton par crépi au ciment/chaux et jointoyage des cloisons en briques de ciment (choix du promoteur).

**F.1.2.2. MURS DES FACADES (Murs en élévation)**

Blocs isolants du type Bisotherm S.V. ( $U=0,39W/Km^2$ ) avec fournitures adéquates Bisotherm + ou équivalent (ou d'autres blocs similaires), ép. 30cm

Finition extérieure : application d'un enduit minéral + couche de finition en crépi mi-fin. Couleur à choisir par le promoteur en accord avec la commune.

Finition intérieure : enduit au plâtre

**F.1.2.3. MURS MITOYEN**

Murs mitoyens suivant plan de l'architecte et suivant étude statique d'ingénieur.

**F.1.2.4. MURS EXTÉRIEUR DIVERS**

Au choix du promoteur, en béton armé non traité et/ou béton brut 19 à 30 cm avec enduit minéral de surface.

**F.1.2.5. MURS PORTEUR A L'INTÉRIEUR DES LOCAUX**

Suivant nécessités statiques, en briques de laitier 19cm, en blocs de béton lourd 19cm et/ou en voiles de béton armé.

**F.1.2.6. MURS OU CLOISONS SÉPARATIF**

Caves: Briques de béton 9 et 19cm rejointoyées

Étages :

Murs entre pièces à l'intérieur cloisons 9cm avec enduit au plâtre.

Cage d'escalier : voile en béton armé ou murs en blocs béton épaisseur 15cm et 19cm finition par enduit au plâtre sur les faces apparentes.

L'attention a été attirée sur le fait qu'entre la transition du plâtrage des murs maçonnés et du plâtrage des plafonds en gyproc, de même que la transition entre la nouvelle habitation édifiée et le mur mitoyen, une différence de sertissage, c.à d., une petite crevasse peut se produire, qui peut provenir du tassement du bâtiment ou de légers rétrécissements des matériaux lors du séchage. Ces crevasses sont un phénomène normal et sont à boucher par l'acheteur, juste avant les travaux de peinture ou de tapisserie. Il est évident que ces bouchages sont à effectuer le plus tard possible afin de permettre au bâtiment de se tasser définitivement (niveaux, séchage).

**F.1.3. PLANCHERS**

**F.1.3.1. PLANCHERS SUR ÉTAGE COURANT**

Dalle en béton armé, épaisseur suivant nécessités statiques (indication de l'ingénieur-conseil), sur la face inférieure (sauf les étages où il n'y a pas de logement comme par exemple les caves

et garages) d'un enduit au plâtre et sur sa surface supérieure d'un béton de remplissage (chape d'égalisation) d'environ 3 à 4cm d'épaisseur, d'une chape d'environ 6cm d'épaisseur, finition par un revêtement de sol décrit dans les rubriques ci-après.  
Epaisseur totale : environ 25-30cm.

#### **F.1.3.2. PLANCHERS SOUS TERRASSE**

Dalle en béton armé (idem F.1.3.1.), revêtement lisse sur la face inférieure, d'un béton en pente, d'un système d'étanchéité multicouche de bonne qualité et d'un revêtement extérieur en dallage sur plots.

#### **F.1.3.3. PLANCHERS GARAGES**

Dalle sur (du rez-de-chaussée) : suivant étude statique, pré dalle en béton avec chape de compression ou dalle en béton armé idem F.1.3.1., finition de la face inférieure : isolation genre « Heratekta » ou similaire posée dans le coffrage pour la partie en saillie par rapport aux étages d'habitation, finition face supérieure des habitations : béton de remplissage, isolation thermique, chape d'épaisseur, finition par un revêtement de sol décrit dans les rubriques correspondantes ci-après.

### **F.1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION**

#### **F.1.4.1. ENTRE PIECES PRINCIPALE**

Cloisons en blocs de béton épaisseur 9 à 19cm, revêtues d'un enduit au plâtre sur les deux faces.

### **F.1.5. ESCALIERS**

#### **F.1.5.1. ESCALIERS**

En béton armé d'épaisseur suivant nécessités statiques (indications de l'ingénieur conseil). La finition des escaliers est réalisée à l'aide de marches et contremarches en granite (choix du promoteur).

### **F.1.6. CONDUITS DE FUMÉE**

#### **F.1.6.1. CONDUITS DE FUMÉE**

Evacuation vers l'extérieur des fumées des chaudières.  
Section des tuyaux suivant étude de la firme chargée de l'exécution des travaux de chauffage.

#### **F.1.6.2. CONDUITS DE VENTILATION**

Suivant étude à réaliser par la firme chargée de l'exécution des installations de ventilations ; soit de type collectif soit de type individuel, en tuyaux de matière à définir par le promoteur, posés dans les maçonneries ou tout autre endroit ou c'est possible.

**F.1.6.3. CONDUITS D'AMENÉE D'AIR FRAIS**

Mêmes remarques que sous rubrique 1.6.2.

**F.1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

Suivant calculs et prescriptions de la Commune.

**F.1.7.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES**

Chutes et conduites à l'extérieur du bâtiment en zinc.

**F.1.7.2. CHUTES D'EAUX USÉES**

Tuyaux en matière synthétique, munis de regard de visite, déviation sous plafonds suivant étude sanitaire à réaliser par la firme chargée de leur exécution.

**F.1.7.3. CANALISATIONS**

Conduites suspendues sous plafonds du rez-de-chaussée : tuyaux en matière synthétique non isolés.

Conduites enterrées : tuyaux en matière synthétique.

Les frais de raccordement des égouts sont complètement à charge de l'acheteur.

**F.1.8. TOITURES**

**F.1.8.1. CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES**

Charpente en bois de sapin équarri et traité ou équivalent

Couverture en ardoises naturelles sur double lattage,

Isolation thermique (laine minérale épaisseur min. 12cm en pose agrafée entre les chevrons de la toiture pour les parties habitations et entre les chevrons du gîte du plafond des greniers) ou similaire

Accessoires, chenaux et gouttières, etc. en zinc.

**F.1.8.2. SOUCHES DE CHEMINÉES, VENTILATION ET CONDUITS DIVERS**

Cheminées : maçonneries en briques de béton, recouvertes d'un bardage en ardoises naturelles.

Ventilation, etc. : (voir 1.6.2.).

**F.2. LOCAUX D'HABITATION ET LEURS ÉQUIPEMENTS**

**F.2.1. SOLS ET PLINTHES**

**F.2.1.1. SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES D'HABITATION**

Revêtement sur dalle : chape suiv. F.1.3.1., film d'isolation

acoustique d'une épaisseur minimale de 5mm. Les revêtements de sols sont au choix du client dans les limites suivantes (les prix indiqués s'entendent fourniture y comprise et hors T.V.A.).

Hall, living chambres, bains, WC, cuisine, débarras et couloirs :  
carrelage au choix du client à choisir chez le fournisseur du promoteur (meilleure qualité/prix), jusqu'à 29,75.-€/m<sup>2</sup>.  
Plinthes assorties, jusqu'à 5,45.-€/m.  
(p. ex. : parquet, tapis, vinyle etc.) il y a lieu de l'ajouter ; après déduction du prix prévu pour le carrelage (29,75.-€/m<sup>2</sup>).  
Finition des joints d'élatation où c'est nécessaire avec baguette PVC en couleur au choix du client.

**F.2.1.2. SOLS ET PLINTHES DES CAVES ET GARAGES**

Epoxy ou béton lisse (choix du promoteur).

**F.2.1.3. SOLS ET PLINTHES DE L'ENTRÉE ET DÉBARRAS**

Voir F.2.1.1.

**F.2.1.4. SOLS DES TERRASSES**

Carrelage ou dallage sur plots, format et teinte au choix de la partie acheteuse suivant nécessités techniques.

**F.2.2. REVÊTEMENTS MURAUX**

**F.2.2.1. REVÊTEMENTS MURAUX DANS PIÈCES D'HABITATION**

Les revêtements muraux sont au choix du client dans les limites suivantes (les prix indiqués s'entendent hors T.V.A.)

Salle de bain + WC

Faïences + listel et décors muraux collés sur mortier de ciment sur toute la hauteur des salles de bain et WC, au choix du client jusqu'à concurrence de 29,75.-€/m<sup>2</sup> (voir F.2.1.1.)

Autres pièces d'habitation : enduit au plâtre muni des revêtements décrits sous F.2.8.2.

Finition de certains coins avec des baguettes en PVC (couleur blanche)

**F.2.2.2. REVÊTEMENTS MURAUX DANS LES AUTRES PIÈCES**

Murs enduits au plâtre muni des revêtements voir sous F.2.8.2

**F.2.3. PLAFONDS**

**F.2.3.1. PLAFONDS DANS LES PIÈCES INTÉRIEURES**

**F.2.3.1.1. PLAFONDS DES PIÈCES INTÉRIEURES AUX ÉTAGES :**

Enduit lisse au plâtre muni des revêtements décrits sous F.2.8.2.2.

#### **F.2.4. MENUISERIES EXTERIEURES**

##### **F.2.4.1. MENUISERIES EXTERIEURES**

Fenêtres en P.V.C. de teinte extérieure et intérieure au choix du promoteur, à ouvrant simple et oscillo-battant.

Double vitrage clair à haut coefficient d'isolation.

Quincaillerie de première qualité.

Une aération de chaque pièce prévue dans la fenêtre de toutes les chambres, cuisine, salle de bains et W.C.

Porte d'entrée du rez-de-chaussée : châssis en P.V.C.

#### **F.2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTI-SOLAIRE**

##### **F.2.5.1. VOLETS ROULANTS**

Dans toutes les pièces où il y a possibilité d'intégrer des volets aux châssis : livings, chambres, cuisine, etc.

Volets roulants manuels en matière synthétique.

Volets électriques pour grandes fenêtres en option

Fenêtres de type « Velux » ou « Roto » (choix du promoteur) au deuxième étage (store d'occultation, etc. en option)

##### **F.2.5.2. PROTECTION ANTI-SOLAIRE**

Vitrage réfléchissant anti-solaire, marquises ou similaire sont autorisés (couleur à convenir avec le promoteur) mais en option.

#### **F.2.6. MENUISERIES INTERIEURES**

##### **F.2.6.1. PORTES INTERIEURES**

Chambranles et portes en aggloméré avec plaquage bois, traitement blanc ou naturel, finition laquée blanc (= prix standard) à choisir dans le magasin de notre fournisseur (meilleur rapport qualité/prix) sans vitrage sauf porte living avec découpe verre et vitrage clair.

Quincaillerie de qualité, serrure à simple pêne fournie avec une clef, deux paumelles par porte.

##### **F.2.6.2. PORTE LOCAL CHAUFFERIE**

Porte coupe-feu F90.

##### **F.2.6.3. TABLETTES DE FENÊTRES**

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en pierre naturelle (marbre) suivant le choix du client dans la collection proposée par le promoteur (rosé auroré ou carrara) 2 cm d'épaisseur +/- 20 cm de profondeur, largeur entre la maçonnerie.

## **F.2.7. PEINTURE, PAPIER PEINTS**

### **F.2.7.1. PEINTURES INTERIEURES**

Les frais de peinture intérieure sont à charge de l'acquéreur.

### **F.2.7.2. PAPIERS PEINTS à charge de l'acquéreur**

## **F.2.8. ÉQUIPEMENTS INTERIEURS**

### **F.2.8.1. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE**

Écoulement dans canalisation en matière synthétique, posée dans les murs et dans les chapes, suspendue sous plafond au rez-de-chaussée.

#### **F.2.8.1.1. DISTRIBUTION D'EAU FROIDE**

Tuyaux en matière synthétique (PP)  
Compteur individuel pour chaque maison dans le garage de chaque maison.

#### **F.2.8.1.2. DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE**

Tuyaux en matière synthétique (PP) sous gaine de protection.

#### **F.2.8.1.3. PRODUCTION D'EAU CHAUDE**

Production d'eau chaude à partir de la chaudière individuelle au mazout située dans la chaufferie au rez-de-chaussée.

#### **F.2.8.1.4. ÉVACUATION**

Tous les appareils sont équipés de siphons, les conduites d'évacuation sont en matière synthétique.

#### **F.2.8.1.5. APPAREILS SANITAIRES**

Les appareils sont de type standard, coloris blanc (qualité similaire : Villeroy et Boch). Les équipements dans chaque maison sont les suivants :

##### **Toilettes séparées :**

- 1 lave-mains en porcelaine avec cache siphon ;
- 1 corps de WC mural en porcelaine avec double couvercle et réservoir de chasse d'eau

##### **Salle de bain :**

- 1 baignoire à encastrer 170 x 75cm en acier émaillé avec soupape d'écoulement de qualité similaire : KALDEWEI Saniform, et/ou douche à encastrer 80x80cm en acier émaillé avec soupape d'écoulement

- 1 ou 2 lavabos avec meuble standard. (deux colonnes, miroir avec spots et armoires sous éviers).

#### **F.2.8.2.6. ROBINETTERIE**

Tous les appareils sanitaires équipés de robinetterie de qualité suivant détail ci-après :  
Baignoire, mitigeur GROHE CHROME

Tuyau flexible, douche à main GROHE CHROME avec support mural.

Douche : mitigeur GROHE CHROME avec garniture de douche GROHE et porte-savon.

Lavabo(s) : mitigeur(s) GROHE CHROME.

Lave-mains : robinet eau froide GROHE CHROME.

Un point d'eau avec robinet sera installé sur les murs extérieurs de la terrasse au premier étage.

#### **F.2.8.2.7. ACCESSOIRES**

Salle de bain : porte essuie-mains double, chromé, 60cm, porte-savon chromé (bain).

WC : porte-papier chromé,

miroir de diamètre 40cm avec fixation, crochet porte essuie-mains.

### **F.2.8.3. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUE**

#### **F.2.8.3.1. TYPE D'INSTALLATION**

Les installations électriques répondront aux exigences et prescriptions VDE et de la compagnie distributrice CEGEDEL qui en fera la réception.

Une boîte à coupe-circuit sera installée dans le garage.

#### **F.2.8.3.2. PUISSANCE A DESSERVIR**

Courant triphasé 230/400V ; installation encastrée sauf pour le garage, la buanderie, la cave et la chaufferie au rez-de-chaussée.

Mise à la terre par un ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre équipotentielle.

#### **F.2.8.3.3. ÉQUIPEMENT DE CHAQUE PIÈCE**

Prises de courant et interrupteurs standard

Les équipements de chaque maison sont les suivants :

##### **Hall d'entrée et étages :**

- 1 allumage à 4 poussoirs pour 2 points

lumineux ; allumage en série pour plafonniers

- 1 prise de courant

**Living et salle à manger :**

- 2 points lumineux (allumage en série pour lustres)
- 8 prises de courant
- 1 prise téléphone (tube d'attente avec fil)
- 1 prise antenne-TV (parabole)

**Cuisine :**

- 2 points lumineux (allumage pour plafonnier et allumage indirect).
- 5 prises de courant bipolaires ; circuit et fusibles pour lave-vaisselle et hotte sont séparés
- 1 prise de courant triphasé pour cuisinière électrique (400V)
- chaque fois, une prise de courant pour lave-vaisselle, frigo/congélateur, hotte

**Chambres :**

- 1 point lumineux (allumage pour plafonnier)
- 3 prises de courant
- 1 prise téléphone (tube d'attente avec fil) dans les trois chambres (au choix du client)
- 1 prise antenne-TV (parabole) dans les trois chambres (au choix client)

**Bureau :**

- 1 point lumineux
- 3 doubles prises de courant
- 1 prise téléphonique

**Bains :**

- 2 points lumineux (allumage en série plafonnier et spots dans le meuble de la salle de bains) avec circuit d'allumage et ventilateur ou, suivant étude technique, système de ventilation central avec ventilation forcée commandée si nécessaire
- 1 prise de courant (prévue dans le meuble de la salle de bains)

**W.C.**

- 1 point lumineux (allumage plafonnier) avec circuit d'allumage et ventilateur ou, suivant étude technique, système de ventilation central avec ventilation forcée commandée si nécessaire.

**Débarras :**

- 1 point lumineux (allumage plafonnier) avec circuit d'allumage
- 2 prises de courant (machine à laver et séchoir à vapeur
- 1 prise pour congélateur

Les conduites de condensation pour les séchoirs sont prévues sauf qu'à certains étages ce n'est pas le cas, étant donné qu'un séchoir ne sait pas pousser l'air condensé sur une distance de plus de 5 mètres de hauteur sans être condensé.

**Terrasses, balcons**

1 point lumineux (éclairage pour applique)

**Garages :**

- 1 allumage à 3 pressoirs pour 2 points
- 2 prises de courant
- 1 prise de courant 400V 16AMP triphasée
- 1 prise de courant pour moteur électrique pour le porte du garage
- 1 tableau de distribution avec fusibles automatiques pour les circuits de la maison

**Chaufferie :**

- 1 point lumineux
- 2 prises de courant
- 1 raccordement pour la chaudière

**Cave :**

- 1 point lumineux
- 2 prises de courant

**Buanderie :**

- 1 point lumineux
- 4 prises de courant

**F.2.8.3.4. VIDEO-PARLOPHONE (Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble)**

Dans chaque maison avec ronfleur et bouton ouvre-porte

**F.2.8.3.5. ÉQUIPEMENTS DE L'ÉLECTRICITÉ**

Remarque : si le client désire disposer de plus de prises ou points lumineux (par exemple : appliques), les prises supplémentaires sont à sa charge. Les frais de raccordement de l'électricité (y compris les compteurs) sont à charge de l'acheteur.

#### **F.2.8.4. CHAUFFAGE, CHEMINÉE, VENTILATION**

##### **F.2.8.4.1. CHAUFFAGE**

Chauffage au mazout

##### **F.2.8.4.2. TEMPERATURES**

Températures prévues dans les diverses pièces par température extérieure minimale de -15° :

Living	24°
Cuisine	20°
Chambres	20°
Bureau	24°
Bain	24°
Hall	18°
WC	20°

##### **F.2.8.4.3. APPAREILS D'ÉMISSION DE CHALEUR**

Radiateurs à panneaux en acier, laqués en usine, teinte claire, type Brugmann ou similaire, équipés de vannes thermostatiques de type HEIMEIER ou similaire.

Tuyauteries encastrées dans les murs verticaux

##### **F.2.8.4.4. CONDUITS ET PRISES DE VENTILATION**

WC, salle de bain et hottes de cuisine

Cuisine

Suivant possibilité technique :

Ventilation pour hotte en matière synthétique, 100mm ou 125mm

Bouche encastrée dans le mur à environ 30cm du plafond.

Au cas où, pour des raisons techniques, une ventilation hors toiture pour la hotte de cuisine ne pourrait être installée, ceci ne pourrait donner lieu à aucun dédommagement ou moins-value.

##### **F.2.8.4.5. CONDUITE ET PRISE D'AIR FRAIS**

Conduite et prise d'air frais prévues dans WC, salle de bains, cave et chaufferie.

#### **F.2.8.5. ÉQUIPEMENT DE PLACARDS**

Néant (ne sont prévus ni placards ni autres pièces de mobilier)

#### **F.2.8.6. ÉQUIPEMENTS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Remarque préliminaire :

Si le client dispose de plus de prises pour les équipements (télévision, téléphone), les prises supplémentaires sont à sa charge.

Equipements prévus standard : voir 2.9.3.3.

**F.2.8.6.1. TÉLÉVISION**

Les frais de chaque raccordement au réseau de l'antenne collective (parabole) sont à charge de l'acheteur

**F.2.8.6.2. TÉLÉPHONE**

Un emplacement tube avec fil d'attente pour téléphone est prévu dans le hall ou le living, le bureau et toutes les chambres.

Les frais de raccordement au réseau P et T sont à charge de l'acheteur.

**F.3. ALENTOURS**

A charge de l'acheteur

**F.4. RÉSEAUX DIVERS**

**Tous les frais de raccordement sont à charge de l'acheteur :**

**F.4.1. EAU**

A partir du réseau public (dans trottoir) par tranchée vers les locaux compteur au rez-de-chaussée.

**F.4.2. ÉLECTRICITÉ**

A partir du réseau public par tranchée vers les locaux compteur au rez-de-chaussée.

**F.4.3. ÉGOUTS**

A partir du réseau de la canalisation publique par tranchée jusqu'à l'entrée de la maison.

**F.4.4. TÉLÉCOMMUNICATION**

**F.4.4.1. TÉLÉPHONE**

A partir du réseau des P et T (dans trottoir) par tranchée et tuyau de 100mm vers le local compteur au rez-de-chaussée, suivant prescriptions du service technique des P et T à partir du répartiteur général 1 tube d'attente vide vers une chambre et le living ou le hall.

Tous les frais de raccordement sont à charge des acheteurs.

**F.4.4.2. DRAINAGE DU TERRAIN**

Réseau de drain suivant plan et étude de l'ingénieur-conseil

**F.4.4.3. ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET DE RUISSELLEMENT**

Crépines et siphons raccordés à l'égout

## **F.5. PARTICULARITÉS**

### **F.5.1. FOURNITURES SUPPLEMENTAIRES/MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LE CLIENT**

#### **F.5.1.1. MODIFICATIONS ENTRAINANT DES FRAIS SUPPLÉMENTAIRES/PLUS-VALUE :**

La partie acheteuse peut choisir d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus dans la présente note descriptive et apporter des changements à l'intérieur de la maison dans les limites des possibilités techniques et sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment. Dans tous les cas, la partie acheteuse désirant procéder à des modifications devra la signaler par écrit au promoteur et devra obtenir l'accord préalable de ce dernier. Le promoteur dressera un devis des travaux de modification(s) à exécuter.

Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment où ce devis aura été signé « pour accord » par le propriétaire ayant demandé les modifications.

Le propriétaire client doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'étude à réaliser par l'architecte et éventuellement par les ingénieurs techniques ou statiques et il en règlera le montant directement aux intervenants et aux entreprises concernées. La réception, notamment remise des clefs, ne pourra avoir lieu avant le paiement par le client de tous les frais y compris les frais supplémentaires pour les modifications demandées par lui. Afin que l'exécution des travaux, notamment le timing des travaux établis par l'architecte, ne soit pas perturbée ou retardée, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord du propriétaire devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le promoteur étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où le propriétaire aura signé le devis « pour accord ». Pour tous travaux de modifications commandés par le propriétaire, le constructeur/promoteur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dans la finition de la maison.

Tous les travaux supplémentaires ou de modification exécutés avant la réception de la maison doivent obligatoirement être exécutés par les firmes et corps de métier contractés par le constructeur. Le propriétaire s'engage à attendre le prononcé de la réception générale des travaux avant l'exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le promoteur (p.ex. installation cuisine, placards, etc.)

Le non respect de cette clause libère le promoteur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers au propriétaire.

Il est convenu dès à présent que le non respect de cette clause libère le promoteur et qu'au cas où des travaux seraient exécutés sans autorisation au nom et pour le compte du propriétaire par des firmes non mandatées ou non contractées par le promoteur et ce avant la réception de la maison, le propriétaire décharge le promoteur et l'architecte/ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

#### **F.5.1.2. MODIFICATIONS ENTRAINANT DES MOINS-VALUES OU RISTOURNES**

Toutes modifications apportées à l'initiative des propriétaires entraînant ou provoquant des moins-values sur la fourniture et les travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes.

#### **DIVERS :**

Les cotes et mesures inscrites dans les plans sont des cotes de maçonnerie brute, non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3 % entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement. Des fissures dues au retrait normal ou dilatation des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu à des contestations ni à des dommages-intérêts ou retards de paiements de la part du client. Le promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détail suivant nécessités et conditions d'avancement des travaux.

En cas de retard dans les paiements, le constructeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans la maison du client concerné et de mettre les frais supplémentaires (p.ex. garantie bancaire, intérêts etc.) à charge dudit client.

#### **F.6. MODALITÉ DE PAIEMENT**

##### **F.6.1. ACTE NOTARIÉ**

A l'acte notarié, prix du terrain et construction déjà réalisée.

Ensuite, tranches payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux (selon plan de paiement établi par le notaire)

Les biens acquis seront payés selon l'échelonnement suivant :

- Une somme équivalente à la valeur du terrain à la signature de l'acte de vente.
- 15 % lors des travaux de terrassement et des fondations
- 15 % lors de la pose de la dalle sous le rez-de-chaussée
- 10 % lors de la pose de la dalle sous le premier étage
- 8 % lors de la pose de la dalle sous le deuxième étage
- 2 % lors de la finition des gros œuvres

- 15 % lors de la mise sous toit
- 7 % lors de la pose des tuyaux (sanitaires, électricité, chauffage et eau)
- 15 % lors de la menuiserie extérieure
- 2 % lors des travaux de plafonnages
- 2 % lors des travaux de chape
- 2 % lors des travaux de carrelage et des faïences
- 1 % lors des travaux de la menuiserie intérieure
- 1 % lors des travaux d'installation des appareils sanitaires, électriques et chauffage
- 5 % lors de l'achèvement de l'appartement et de la remise des clés

La suite des travaux est uniquement indicative et donc non obligée.  
Chaque échelle est à augmenter des taux de TVA applicable et est payable au comptant.

Fait à Doncols, le .....

Le promoteur,

L(es) acquéreur(s),