

STUGALUX CONSTRUCTION S.A.

96, rue du Kiem
L-8030 Strassen

Tél. : 45 48 48 – 1

Fax : 45 39 90



Rue des Marguerites / Rue des Lilas à Strassen

Résidences SIGMA I, SIGMA II et SIGMA III



NOTICE DESCRIPTIVE

Prévue à l'article 1601-5, al. 3 sub b) du Code Civil



SOMMAIRE

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble | pages 3 - 7 |
| 2. Locaux privatifs et leurs équipements | pages 8 - 21 |
| 3. Annexes privatives | pages 22 - 23 |
| 4. Parties communes intérieures à l'immeuble | pages 24 - 27 |
| 5. Equipements généraux de l'immeuble | pages 28 - 30 |
| 6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements | pages 31 - 33 |

GENERALITES

Les résidences sont situées à Strassen, rue des Marguerites & rue des Lilas.

L'ensemble immobilier se compose de 3 bâtiments avec un sous-sol commun, comportant en tout 27 appartements, 32 caves et 30 emplacements de stationnement intérieurs simples ainsi que 16 emplacements de stationnement intérieurs doubles.

Les résidences STUGALUX sont projetées et exécutées selon les désirs et les besoins individuels du maître de l'ouvrage.

Le descriptif ci-après correspond aux prestations comprises dans le prix standard et sert de base au décompte. Toutes les modifications souhaitées par le maître de l'ouvrage peuvent être retenues en contrepartie d'augmentations ou de diminutions de prix.

Toutes particularités, modifications ou dérogations au texte du présent descriptif standard feront l'objet d'une annexe sous forme d'un avenant.

La réalisation de la résidence se fera sous forme d'une construction clé en main sous la responsabilité intégrale de Stugalux Construction S.A. (entreprise générale).

Il incombe dès lors à Stugalux Construction S.A. de choisir et de définir ses fournisseurs et/ou sous-traitants de confiance.

Les éléments de construction et d'aménagement sont sujets à une évolution constante

Performance énergétique

L'immeuble est classé AAA :

- Classe de performance énergétique: A
(Besoin en énergie primaire rapporté à la surface chauffée en mètres carrés. Couvre les besoins en chaleur de chauffage et de préparation de l'eau chaude, rendement des installations techniques inclus, et tient compte de l'énergie supplémentaire requise pour le processus d'exploitation - production, extraction, transport, transformation - du vecteur énergétique utilisé).
- Classe d'isolation thermique: A
(Besoin en chaleur de chauffage rapporté à la surface chauffée en m²)
L'isolation thermique est réalisée partiellement en Styropor pour les parties de la façade revêtue d'enduit minéral et partiellement en panneaux isolants PU de marque Linitherm ou équivalent pour toute la façade en pierre naturelle au choix du réalisateur. Le coefficient de transmission thermique du vitrage des fenêtres est de 0,5-0,6 W/m²K, et la menuiserie extérieure est étanche à l'air.
Toutes les pièces des appartements sont munies d'un chauffage au sol, ceci combiné à l'excellente isolation des bâtiments permet d'obtenir un confort thermique optimal.
- Classe de performance environnementale : A
(Emissions de dioxyde de carbone rapportées à la surface chauffée en m²)

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par le branchement au réseau de chauffage urbain exploité par la société LUXENERGIE. Le traitement de l'air est assuré par une ventilation mécanique contrôlée centralisée à double flux : le système permet par le biais d'un échangeur de récupérer la chaleur de l'air extrait pour la transférer à l'air soufflé sans les mélanger. L'air frais est insufflé dans les espaces de vie, et l'air vicié est extrait des pièces humides.

Subventions étatiques

Étant donné que les prix de vente des appartements tiennent compte de l'octroi de certaines subventions étatiques pour la réalisation d'un immeuble de type passif, le bénéficiaire économique des éventuelles aides étatiques sera le réalisateur Stugalux Construction S.A.

Pour faire preuve de la conformité des bâtiments par rapport aux critères d'utilisation rationnelle d'énergie le réalisateur fera exécuter à ses frais le test de « blower door » conforme à la norme DIN EN 13829.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Excavation suivant les dimensions nécessaires, extraction de la roche si nécessaire et évacuation des déblais excédentaires vers une décharge agréée.

1.1.2. Fondations

Radier complet avec soubassement en concassé de haut-fourneau et/ou de carrière respectivement fondations filantes, suivant les calculs statiques. Une bande galvanisée pour la prise de terre est incorporée dans les fondations.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs des sous-sols

1.2.1.1. Murs périphériques

Voiles en béton armé, prémurs en béton armé respectivement maçonnerie en blocs coffrant ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant le calcul statique de l'ingénieur. L'étanchéité des murs contre terres sera assurée par une membrane thermo soudée renforcée de fibre de verre.

1.2.1.2. Murs de refends

Les murs porteurs intérieurs seront construits en blocs de béton, en voiles de béton armé ou en blocs coffrant ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant les nécessités des calculs statiques. Ces murs présenteront une surface lisse et, à l'exception des surfaces en béton armé et de la maçonnerie en blocs coffrant, seront enduits.

1.2.2. Murs de façade (aux divers niveaux)

Les murs porteurs extérieurs seront construits en blocs de béton ou en voile de béton armé ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant les nécessités des calculs statiques, munis d'une façade thermique partiellement en Styropor pour les parties de la façade revêtue d'enduit minéral et partiellement en panneaux isolant Linitherm PU ou équivalent pour la façade revêtue de pierre naturelle, épaisseur adaptée aux calculs du certificat de performance énergétique et revêtue en pierre naturelle suivant choix du réalisateur.

Le sous-sol sera cuvelé pour permettre une étanchéité contre l'eau sous pression. Installation d'une pompe de relevage, emplacement suivant faisabilités techniques.

Les appuis de fenêtre seront réalisés en tablettes en aluminium de la même teinte que les châssis.

1.2.3. Murs pignons

Idem 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Néant.

1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias-séchoirs)

- Loggias : néant
- Séchoirs : néant

1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront construits en blocs de béton ou en voiles de béton armé ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant les nécessités des calculs statiques, enduits de plâtre des deux côtés. Construction de poteaux porteurs suivant plans.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs :

- Entre les locaux privatifs contigus

a) Entre les appartements :

- les murs séparatifs non porteurs seront à double paroi, construits en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués, avec incorporation d'une isolation acoustique et enduit de plâtre sur les faces apparentes,
- les murs séparatifs porteurs seront construits suivant l'article 1.2.6. et doublés par une cloison légère avec incorporation d'une isolation acoustique.

b) A l'intérieur des appartements, les cloisons seront construites en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués, enduites de plâtre.

c) Entre les caves privatives contiguës, les cloisons seront construites en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués, soit en maçonnerie rejointoyée vue, soit enduites au plâtre.

- Entre les locaux privatifs et autres locaux

a) Entre les appartements et les escaliers, l'ascenseur, hall et locaux divers, les murs séparatifs seront construits suivant l'article 1.2.6., avec incorporation d'une isolation acoustique.

b) Entre les caves privatives et les locaux communs, les cloisons seront construites en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués, enduites au plâtre, respectivement comme décrites au point 1.2.6.

- Les gaines techniques

Les gaines techniques seront isolées thermiquement et acoustiquement par de la laine de roche respectivement un flochage avec des copeaux traités anti-feu.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Planchers sur étage courant

Dalle de sol :

Fourniture et mise en place d'une feuille PE et réalisation de la dalle de sol/dalle sur terrain en béton armé ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués d'une épaisseur adaptée aux calculs statiques. Isolation XPS s'il y a lieu, suivant C.P.E. et calculs statiques.

Etages :

Dalles en béton armé coulées sur place ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués. Epaisseur et armatures des dalles suivant C.P.E. et calculs statiques.

Chapes :

Préchape en mousse expansive pour recouvrir les conduites et gaines sur le RDC, les étages sont réalisés avec une préchape avec isolation acoustique Fonostop ou similaire et équivalent. Pour le chauffage de sol, le support est adapté aux calculs techniques. Mise en œuvre d'un additif spécial dans la chape pour le chauffage de sol afin d'améliorer la plasticité de celle-ci.

Application d'une chape armée d'un treillis et désolidarisée par rapport aux murs périphériques, confection de joint de dilatation suivant nécessités techniques. Epaisseur des chapes suivant revêtement final.

1.3.2. Planchers sous terrasse (s'il y a lieu)

Balcons :

Habillage des sous-faces des balcons avec isolation thermique.

Terrasses :

Etanchéité, matelas spécial de protection et revêtement sur plots suivant choix du réalisateur, idem. balcons.

Loggias :

Néant.

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

Dalle en béton armé ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant les calculs statiques, avec isolation thermo-acoustique et chape flottante dont l'épaisseur variera suivant le type de revêtement de sol.

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Dalle en béton armé lisse ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant les nécessités des calculs statiques avec une isolation thermo-acoustique suivant besoin.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales

Les cloisons de distribution seront réalisées en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués et enduites de plâtre. Certaines gaines techniques seront munies d'un habillage coupe-feu suivant les besoins du dossier de sécurité. Les gaines techniques principales et accessibles seront enduites à l'intérieur au plâtre.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

Idem 1.4.1.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escaliers

Les escaliers seront réalisés en béton armé coulé sur place ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués et munis d'un revêtement en granit avec chape de pose.

1.5.2. Escaliers de secours

Néant.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Néant - les locaux privés ne seront pas munis de conduits de fumée pour foyers individuels.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

La ventilation des appartements se fera par une ventilation mécanique centralisée à double flux avec récupération de chaleur. L'extraction d'air de la hotte de la cuisine vers l'extérieur n'est pas possible en raison de l'obligation de construire un immeuble étanche à l'air. Le client devra dès lors faire équiper ses cuisines avec des hottes avec filtre intégré (p.ex. à charbon), ceci pour ne pas déséquilibrer la régulation de la ventilation mécanique.

Une extraction d'air par la ventilation mécanique est prévue de toute façon près ou dans la cuisine.

La ventilation mécanique doit fonctionner tout le temps.

1.6.3. Conduits d'air frais

Par la ventilation mécanique à double flux.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie

Néant.

1.6.5. Ventilation haute de chaufferie

Néant.

1.7. CHUTES DE GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

Les tuyaux de descente (au-dessus du sous-sol), servant à évacuer les eaux pluviales vers la canalisation, seront encastrés dans la façade respectivement seront installés dans les gaines techniques, de sorte qu'il n'y aura pas de descentes visibles en façade. A l'intérieur de l'immeuble, ces descentes seront réalisées en tuyaux de HDPE

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Les chutes d'eaux usées seront réalisées en tuyaux de HDPE noir soudés ou similaire, munies d'une isolation acoustique.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

Les canalisations seront réalisées en tuyaux de HDPE.

1.7.4. Branchements aux égouts

Suivant plans et prescriptions de la commune. Les taxes de raccordement sont comprises.

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Toitures plates :

Réalisation d'une dalle en béton armé suivant calcul statique. Isolation thermique suivant les calculs du certificat de performance énergétique (CPE), membranes d'étanchéités soudées. Un profil de rive pour la toiture ou des couvre murs sur acrotère en tôle alu laqué (suivant plans).

Une ligne de vie sera réalisée sur la toiture.

1.8.2. Etanchéité et accessoires

Cf. 1.8.1.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Les déflecteurs en toiture des ventilations et conduits divers seront en zinc.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

Isolation thermo-acoustique par une préchape en mousse expansive au rez-de-chaussée, pour les niveaux supérieurs une préchape et une isolation thermo-acoustique Fonostop seront réalisées, chape flottante de hauteur variable adaptée aux revêtements respectifs.

Revêtements :

Tous les sols sont prévus avec chape et revêtement en carrelage d'une valeur d'achat du revêtement hors pose auprès du fournisseur de 80,00 €/m² hors TVA (= prix brut officiel annoncé chez le fournisseur). Pose rectangulaire. Format maximum 45x45 cm. La fourniture et la pose de plinthes encastrées adaptées au revêtement de sol de base sont comprises dans le prix.

Pour le sol des caves, le carrelage est au choix du réalisateur.

N.B. Pour le cas où le client se déciderait, pour un autre revêtement à l'intérieur de son appartement (en tout ou en partie, p.ex. parquet, lino, granit, etc...) ou une autre façon de pose (p.ex. diagonale), ou bien un format \geq 45x45 cm, un décompte en plus ou en moins sera fait en fonction du choix précis du client, ceci sur base d'une offre séparée.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service (s'il y a lieu)

Idem 2.1.1.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Voir 2.1.1.

2.1.4. Sols des balcons, loggias et séchoirs

Séchoirs, Loggias : Néant.

Balcon, terrasses : Revêtement en pierre naturelle au choix du réalisateur (pose sur plots).

2.2. REVETEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service (format max. : 25x35)

- Cuisine : revêtement mural entre les éléments de cuisine : à voir avec le fournisseur de la cuisine, non compris.
- Salle de bains/salle de douche (s'il y a lieu), W.C. séparé : carrelage sur toute la hauteur des murs d'une valeur d'achat du revêtement hors pose auprès du fournisseur de 80,00 €/m² hors TVA (= prix brut officiel annoncé chez le fournisseur).

2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces

Voir 2.8.2.2.

2.3. PLAFONDS (sauf peintures, tentures)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

A l'exception des sous-sols, enduit de plâtre lisse, baguette de finition entre les murs et les plafonds.
Pour des raisons techniques, certains plafonds des couloirs ou locaux sanitaires seront munis d'un faux-plafond. La mise en place de faux-plafonds engendrera une diminution de la hauteur totale de ces locaux.

2.3.2. Plafonds des séchoirs à l'air libre

Néant.

2.3.3. Plafonds des loggias

Néant.

2.3.4. Sous-face des balcons

Habillage au choix du réalisateur.

2.4. MENUISERIE EXTERIEURE

2.4.1. Menuiserie extérieure des pièces principales

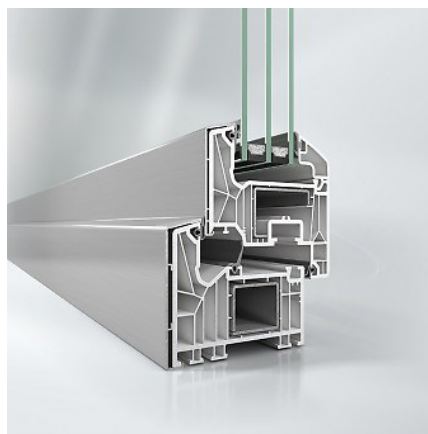
Les fenêtres et portes-fenêtres seront réalisées en Top Alu (extérieur), PVC blanc (intérieur) suivant teinte au choix du réalisateur de marque Schüco. Caractéristiques techniques du vitrage : triple vitrage valeur suivant faisabilité technique. La quincaillerie et les ferrements seront adaptés et livrés par le même fournisseur. Pour les portes-fenêtres, il s'agit de portes levantes et coulissantes.

L'ensemble des châssis sera posé de manière à garantir une étanchéité absolue à l'eau et à l'air (montage pour maisons à basse énergie : membranes collées à l'intérieur).

Pour des raisons de réglage des éléments et de l'étanchéité à l'air (obligation de faire un test d'étanchéité à l'air Blower-door), toutes les doubles fenêtres et doubles portes-fenêtres sont munies d'un montant vertical fixe au milieu.

La répartition et le dimensionnement des différents éléments des châssis est repris à titre indicatif sur plans et sera respecté à condition qu'il n'y ait pas de contrainte technique s'y opposant (poids spécifique des différents éléments).

Encadrement pour les 6 fenêtres sur la façade principale suivant plans et suivant choix du réalisateur.
Triple vitrage isolant 4/18/4/18/4, suivant faisabilité technique et calculs CPE.



2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Idem 2.4.1.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1. Pièces principales

Toutes les fenêtres de forme carrée ou rectangulaire seront munies de stores électriques à lamelles en aluminium de marque SCHENKER.

La commande des stores électriques se fera par des interrupteurs muraux ou avec une centrale de régularisation domotique.

Tablettes de fenêtre en aluminium à l'extérieur couleur au choix du réalisateur. Bancs intérieurs de fenêtres en pierre calcaire, mocca crème, finition adoucie, épaisseur des tablettes 20 mm, profondeur +/- 250 mm, longueur suivant les ouvertures respectives des fenêtres.

Caissons préfabriqués pour stores électrique en matière isolante avec couvercle de révision à l'extérieur. Partie intérieure enduite de plâtre avec revêtement suivant le présent descriptif. Les caissons seront livrés et posés ensemble avec la menuiserie extérieure.

Les stores ne permettent pas une occultation totale des locaux.

Une coupole de désenfumage est prévue dans la cage d'escalier.

2.5.2. Pièces de service

Néant.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries et bâtis

Voir 2.6.2.

2.6.2. Portes intérieures :

Appartements :

Les valeurs (hors TVA) suivantes ont été prises en compte pour le calcul du prix de l'immeuble. Il s'agit de valeurs fournitures (ensemble porte et chambranle et quincaillerie) suivant les prix bruts officiels annoncés chez le fournisseur, la pose étant, dans tous les cas, comprise.

Portes à raison de 1000,00 €/pièce.

1 porte en verre avec chambranle en bois par appartement

3 portes coulissantes simples pour les appartements au retrait suivant plans

2.6.3. Impostes en menuiseries

Néant.

2.6.4. Portes palières

Au choix du réalisateur. Il s'agit de portes coupe-feu et coupe-fumée. Portes à raison de 1.250,00 € (hors pose et hors TVA)

2.6.5. Portes de placards

Placard encastré dans chaque entrée des appartements.

2.6.6. Portes des locaux de rangement

Porte double en aluminium pour l'accès pour le local poubelle et local poussette/vélos.

Caves : éléments de porte intérieure avec chambranle et contre-chambranle en décor hêtre ou blanche, la feuille de porte et le chambranle sans coins arrondis. Poignées de marque Hoppe type F2 ou F3 ou similaire. Les portes auront en haut et en bas une ouverture de +/- 10 cm permettant de mieux ventiler les locaux des caves. Le chambranle sera également placé à 10 cm du sol, de sorte que la plinthe en carrelage puisse passer en dessous de celle-ci.

2.6.7. Moultures et habillages

Caissons préfabriqués pour stores (voir 2.5.1.) en matière isolante avec couvercle de révision à l'extérieur. Partie intérieure enduite de plâtre avec revêtement suivant le présent descriptif.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Garde-corps extérieurs et protection devant fenêtres en vitrage de sécurité, garde-corps intérieurs en inox (voir plans).

2.7.2. Grilles de protection des baies

Idem 2.7.1.

2.7.3. Ouvrages divers

Les terrasses du retrait sont couvertes avec une structure métallique et des stores Corradi avec moteur électrique suivant plans et choix du réalisateur. La commande des volets électriques se fera par des interrupteurs muraux ou avec une centrale de régularisation domotique.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis :

2.8.1.1. Sur menuiseries

Néant.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

Néant.

2.8.1.3. Sur serrurerie

Néant.

2.8.1.4. Sur enduits, habillage en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-face et rives des balcons

Néant.

2.8.2. Peintures intérieures :

2.8.2.1. Sur menuiseries

Néant.

2.8.2.2. Sur murs

Les surfaces non carrelées de la cuisine seront revêtues de Scandatex ou Variovlies (voir 2.8.3.) et de deux couches de laque acrylique à l'eau, satinée et lavable. Les murs des pièces principales : Scandatex et deux couches de latex. Les coloris seront au choix de l'acquéreur (3 teintes claires par appartement).

Lorsque le client désire la mise en peinture de surfaces avec des teintes foncées ou vives, un devis séparé sera dressé. Celui-ci comprendra également les frais pour la commande et la confection d'échantillons.

2.8.2.3. Sur plafonds

Les plafonds des cuisines, salle de bains et WC seront peints de deux couches de laque acrylique à l'eau, satinée et lavable, couleur blanche. Les plafonds des autres pièces seront peints en latex de couleur blanche (deux couches). Des petits profilés (mouluures) en polystyrène pour le raccord entre les murs et le plafond sont compris. Pour des raisons d'ordre technique (encastrement des ventilations), certains plafonds des couloirs et certaines gaines seront habillés en plaques de plâtre, avec enduisage et mise en peinture (diminution de la hauteur de ces pièces).

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

Pas de tuyauterie apparente pour le chauffage de sol dans les appartements.

Armoire de distribution du chauffage au sol en applique sur le mur.

Idem pour l'armoire de la ventilation mécanique.

2.8.3. Papiers peints :

2.8.3.1. Sur murs

A l'exception des surfaces carrelées, tous les murs seront recouverts de Scandatex (4 modèles au choix de l'acquéreur – n° 6399, 6297, 6343 et 6345) ou de Variovlies. Le choix des coloris incombe au client (3 teintes claires et blanc).

Lorsque le client désire la mise en peinture de surfaces avec des teintes foncées ou vives, un devis séparé sera dressé. Celui-ci comprendra également les frais pour la commande et la confection d'échantillons.

2.8.3.2. Sur plafonds

Néant.

2.8.4. Tentures (tissus, toiles plastifiées, etc.) :

2.8.4.1. Sur murs

Néant.

2.8.4.2. Sur plafonds

Néant.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers :

2.9.1.1. Bloc évier, robinetterie

Bloc évier : néant.

Robinetterie dans la cuisine : pour l'évier : raccords en attente pour l'eau chaude et froide et l'évacuation des eaux usées,
pour le lave-vaisselle : raccords en attente pour l'eau froide et l'évacuation des eaux usées.

2.9.1.2. Appareils et mobilier

Une armoire de rangement à l'entrée des appartements et des armoires pour lavabos, finitions selon choix du réalisateur.

2.9.1.3. Evacuation des déchets

Néant.

2.9.1.4. Armoire sèche-linge

Néant.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie :

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

Distribution encastrée moyennant des tuyaux multicouches en TP de type Rehau ou similaire. Distributions apparentes de diamètre approprié. Le comptage de la consommation sera individuel par appartement.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Idem 2.9.2.1. Compteur séparé.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Néant - production d'eau chaude centrale pour salles de bains et cuisines (voir 5.2.2.1.).
Distribution voir 2.9.2.1.

2.9.2.4. Evacuations

En tuyaux de HDPE noir soudés ou similaire.

2.9.2.5. Distribution du gaz

Néant.

2.9.2.6. Branchements en attente

Voir 2.9.1.1. et 4.5.2.

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Equipements sanitaires de couleur blanche, nombre d'appareils sanitaires et emplacement suivant plans. Les cabines de douches (sauf paroi de douche pour la douche à l'italienne et l'armoire sous lavabos) et meubles ne sont pas inclus.

WC séparé

- 1 WC mural V&B Subway 2.0 sans bride avec bloc sanitaire intégré, abattant V&B SlimSeat à charnières. Système QuickRelease et Soft Closing, plaque de déclenchement Geberit Sigma 20 à 2 poussoirs.



- 1 lave mains V&B Venticello 50 x 42 cm, mitigeur lavabo Grohe Essence New avec raccord d'eau chaude et froide, bonde push-open chromée



- Miroir Koh-i-Noor avec cadre 40*80 cm ou équivalent



Salle de bains/salle de douche

- 1 WC mural V&B Subway 2.0 sans bride avec bloc sanitaire intégré, abattant V&B SlimSeat à charnières QuickRelease et Soft Closing, plaque de déclenchement Geberit Sigma 20 à 2 poussoirs.
- 1 lavabo V&B Venticello 60 x 50 cm, mitigeur lavabo Grohe Essence New avec raccord d'eau chaude et froide, bonde push-open chromée
- Miroir Koh-i-Noor avec cadre 60*90 cm ou équivalent

- 1 baignoire encastrée V&B Squaro Edge 12 180 x 80 cm, mitigeur bain/douche Grohe Essence New avec raccord d'eau chaude et froide, douche à main Grohe Euphoria 110 Champagne, support mural pour douchette Grohe Relaxa, flexible de douche Grohe Silverflex 150 cm



Variante à baignoire : douche à l'italienne

Douche à l'italienne carrelée avec une paroi de douche en verre dimension 200x120 cm avec barre de fixation chromée.

2.9.2.8. Robinetterie

Cf. 2.9.2.7

2.9.2.9. Accessoires divers

Dans le WC séparé :

1 crochet porte gant Keuco Plan chromé
1 porte papier Keuco Plan chromé

Dans la salle de bain/douche :

1 porte-serviette Keuco Plan chromé
1 porte papier Keuco Plan chromé (s'il y a lieu)



2.9.3. Equipements électriques :

2.9.3.1. Type d'installation

L'installation sera conforme aux prescriptions du distributeur d'énergie électrique qui procédera à sa réception. A part les sous-sols et les caves privatives, les installations électriques seront encastrées. Chaque logement sera équipé d'une installation domotique de la marque JUNG type Smart Control 8 ou équivalent pour le pilotage du chauffage de sol, de l'éclairage et des stores avec écran (KNX).

2.9.3.2. Puissance à desservir

La puissance à desservir sera de 230 V en général, respectivement de 400 V pour la cuisinière électrique.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

- hall d'entrée et couloir:
 - 1 vidéophone,
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs (par 12,00 m2 de surface)
 - 1 prises simples 230 V (par 12,00 m2 de surface)
 - spots encastrés en fonction des faux-plafonds (si nécessaire pour la ventilation)
- living:
 - 2 points lumineux au plafond commandé par deux interrupteurs doubles,
 - 4 prises simples 230 V,
 - 2 prises doubles 230 V,
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage),
 - 1 prise informatique double CAT

- cuisine:
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple,
 - 1 prises commandée simple 230 V commandé par un interrupteur,
 - 1 prise simple 230 V
 - 2 prises doubles 230 V
 - 1 alimentation cuisinière 400 V 16 A
 - 1 prise simple 230V pour la hotte
 - 1 prise directe 230V 16A pour le four
 - 1 prise directe 230V 16A pour le lave-vaisselle
 - 1 prise directe 230V 16A pour le réfrigérateur

- chambre principale:
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par trois interrupteurs
 - 1 prise simple 230 V
 - 3 prises doubles 230 V
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
 - 1 prise informatique double CAT 7

- chambres supplémentaires:
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
 - 1 prise simple 230 V
 - 2 prises doubles 230 V
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
 - 1 prise informatique double CAT 7

- salle de bains ou salle de douche:
 - 1 point lumineux en applique et 1 point lumineux au plafond
Les deux points lumineux seront commandés par un interrupteur double
 - 2 prises simples 230 V
 - 1 mise à la terre baignoire/douche
 - 1 alimentation directe 230V 16A pour le radiateur électrique décrit sous le chapitre 2.9.4.3
Spots encastrés en fonction des faux-plafonds (si nécessaire pour la ventilation).

- WC séparé:
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
Spots encastrés en fonction des faux-plafonds (si nécessaire pour la ventilation).

- balcon/terrasse:
 - 1 point lumineux par 15 mètres carrés de surface utile avec un maximum de 3 points lumineux au plafond ou en applique commandé par un interrupteur simple avec témoin.
Luminaires au choix du réalisateur.

- Cage d'escaliers (en cas de duplex) :
 - 1 point lumineux en applique commandé par deux interrupteurs

- Bureau (s'il y a lieu) :
 - 1 détecteur optique de fumée en version autonome (avec batterie)
 - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
 - 1 prise simple 230 V
 - 1 prise triple 230 V
 - 1 boîte pour le raccordement de l'antenne collective (avec câblage)
 - 1 prise informatique double CAT 7

➤ Débarras / rangement (s'il y a lieu)

- 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur simple
- 1 prise simple 230V

Répartiteur P & T par appartement : - compris

Volets ou stores électriques commandés individuellement par des interrupteurs standards ou avec une centrale de régularisation domotique et sans commande par station météo.

Thermostats analogiques pour le contrôle individuel du chauffage au sol de chaque pièce.

Pour les salles de bains et les WC sans fenêtres : branchement à la ventilation mécanique centralisée.

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Chaque appartement sera muni d'une sonnerie de porte palière avec vidéophone.

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations :

2.9.4.1. Type d'installation

La fourniture de chaleur sera dépendante des calculs du CPE.

2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de -12 °C

- | | | |
|------------------|---|----------|
| - Living | : | + 22 °C, |
| - Cuisine | : | + 20 °C |
| - Salle de bains | : | + 24 °C, |
| - Chambres | : | + 18 °C. |

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Chauffage de sol dans toutes les pièces chauffées avec régulation individuelle à partir d'une surface par local > 6,00 m2. Dans les salles de bains ou salles de douche et en complément au chauffage de sol : un radiateur sèche-serviette électrique de marque ATLANTIC, modèle 2012 ou équivalent.



2.9.4.4. Conduits de fumée

Néant.

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

Néant.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais

Ventilation mécanique centralisée.

2.9.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement :

2.9.5.1. Placards

Armoire de rangement dans chaque entrée des appartements finition selon choix du réalisateur.

2.9.5.2. Pièces de rangement

Néant.

2.9.6. Equipements de télécommunications :

2.9.6.1. Radio T.V.

Gaines TV avec câblage pour branchement suivant décision du propriétaire du logement.

2.9.6.2. Téléphone

Les installations en attente comprennent une boîte pour le raccordement du téléphone dans le living et une boîte pour le raccordement du téléphone dans les chambres. Les taxes de raccordement individuelles et les frais d'abonnement seront à charge de l'acquéreur.

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

L'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble se fera moyennant la gâche électrique actionnée par le poussoir du vidéophone.

2.9.7. Autres équipements

Néant.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS

Celliers et Greniers : néant.

3.1.1. Murs ou cloisons

Caves : voir 1.2.7.c., mise en peinture en 2 couches de latex blanc

3.1.2. Plafonds

Caves : en béton.

3.1.3. Sols

Les sols des caves seront munis d'une chape de pose avec carrelage au choix du réalisateur.
Emplacements des voitures dans le garage avec du carrelage au choix du réalisateur.

3.1.4. Portes d'accès

Idem 2.6.6.

3.1.5. Ventilation naturelle

Mise en place de portes présentant un espace d'environ 10 cm en haut et en bas. Ventilation mécanique du sous-sol commun. Installation de 4 tourelles de ventilation, emplacements suivant plans.

3.1.6. Equipement électrique

Les caves seront munies chacune d'un point lumineux et de 2 prises simples.

3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS

Emplacements et dimensionnements au sol : voir plans.

3.2.1. Murs ou cloisons

En voiles en béton armé respectivement en maçonnerie en blocs/briques de béton ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués.

3.2.2. Plafonds

Les plafonds du garage seront en béton.

3.2.3. Sols

Emplacements des voitures dans le garage avec du carrelage au choix du réalisateur.

3.2.4. Portes d'accès

La porte d'accès pour voitures sera une porte sectionnelle munie d'un moteur à commande à distance. Une télécommande sera livrée par emplacement simple.
La porte d'accès entre garages et l'immeubles sera une porte coupe-feu.

3.2.5. Ventilation naturelle

Ventilation naturelle par des grillages dans les portes et dans la porte sectionnelle, ainsi que par des bouches de ventilation si possible et 5 cours anglaises, emplacements suivant plans.

3.2.6. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours. Préparation de câblage pour chaque emplacement pour une future installation d'une borne pour voiture électrique.

3.3. PARKINGS EXTERIEURS :

Néant.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

4.1.1. Sols

Revêtement en pierre naturelle au choix du réalisateur.

4.1.2. Parois

Enduit de plâtre, Scandatex et peinture en latex ou bien crépissage dans une teinte claire.

4.1.3. Plafonds

Enduit de plâtre et peinture en latex.

4.1.4. Eléments de décoration

Néant.

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

L'entrée sera constituée d'une porte en aluminium ; l'ouverture de la porte sera actionnée moyennant une gâche électrique. Un ensemble de sonnettes, avec plaquettes de noms et vidéophone sera installé.

4.1.6. Boîte aux lettres et à paquets

Un ensemble de boîtes aux lettres (une boîte par appartement) sera installé dans le sas de l'entrée, emplacement suivant prescriptions de la poste.

4.1.7. Tableau d'affichage

Néant.

4.1.8. Chauffage

Néant.

4.1.9. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours. Eclairage encastré dans la cage d'escalier.

4.2. CIRCULATIONS DE REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE

4.2.1. Sols

Idem 4.1.1.

4.2.2. Murs

Idem 4.1.2.

4.2.3. Plafonds

Idem 4.1.3.

4.2.4. Éléments de décoration

Néant.

4.2.5. Chauffage

Néant.

4.2.6. Portes

Néant.

4.2.7. Équipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

4.3. CIRCULATIONS DES SOUS-SOLS

4.3.1. Sols

Chape de pose avec carrelage au choix du réalisateur pour les emplacements de stationnement.

4.3.2. Murs

Les murs présenteront une surface lisse (béton, enduit de ciment, plâtre) avec peinture en latex.

4.3.3. Plafonds

Les plafonds seront peints en latex.

4.3.4. Portes d'accès

Portes suivant besoins.

4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules

En pavés en béton au choix du réalisateur avec des chasse-roues en béton suivant plans.

4.3.6. Équipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

4.4. CAGES D'ESCALIERS

4.4.1. Sols des paliers

Revêtement au choix du réalisateur.

4.4.2. Murs

Idem 4.1.2.

4.4.3. Plafonds

Les plafonds seront enduits de plâtre et peints en latex.

4.4.4. Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la paillasse

Idem 4.4.1. Les garde-corps, respectivement les mains-courantes seront réalisés en inox.

4.4.5. Chauffage, ventilation

Ventilation mécanique pour permettre un échange d'air régulier si nécessaire.

4.4.6. Eclairage

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. Garages à bicyclettes, voitures d'enfants

Les murs seront carrelés sur toute la hauteur. Carrelage au choix du réalisateur ; le sol comportera une chape avec carrelage au choix du réalisateur, le plafond sera en béton ; l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant.

4.5.2. Buanderies / Caves privées

Les murs séparatifs seront construits en blocs/briques de ciment d'une épaisseur de 11,5 cm, enduits au mortier de ciment avec deux couches de peinture au latex ; le sol comportera une chape avec un revêtement en carrelage du choix du réalisateur ; mise en place d'un faux-plafond à caissons 60x60 amovibles ; l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant ; par appartement ce local sera muni de deux prises électriques placées sous clé et d'un raccordement à l'eau froide également placé sous clé dont le comptage des consommations sera individuel. Tous les murs seront carrelés sur toute la hauteur. Ce carrelage sera au choix du réalisateur.

4.5.3. Séchoir collectif

Néant.

4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien

Idem 4.5.1.

4.5.5. Locaux sanitaires

Néant.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

4.6.1. Salle de bricolage

Néant.

4.6.2. Salle de jeux et de réunions

Néant.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Local de réception des ordures ménagères

Les murs seront carrelés sur toute la hauteur. Carrelage au choix du réalisateur ; le sol comportera une chape avec carrelage au choix du réalisateur, le plafond sera en béton ; l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant.

4.7.2. Chaufferie

Néant.

4.7.3. Sous-station de chauffage

Branchement direct au chauffage urbain avec échangeur de chaleur.

4.7.4. Local des surpresseurs

Néant.

4.7.5. Local transformateur

Néant.

4.7.6. Local machinerie d'ascenseur

Néant.

4.7.7. Local ventilation mécanique

Néant.

4.8. CONCIERGERIE

4.8.1. Composition du local

Néant.

4.8.2. Equipements divers

Néant.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

Chaque immeuble sera doté d'un ascenseur électrique GT-OTIS, modèle GEN 2 Life, confort, ou similaire et équivalent pour 6 personnes, téléphone discriminatoire « mains libres » en cabine, portes automatiques à ouverture latérale, passage libre au moins 800 mm. Les portes seront en acier inoxydable.

L'installation sera conforme aux prescriptions légales en vigueur. Un organisme agréé au Grand-Duché de Luxembourg procédera à la réception de l'ascenseur.

5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. Equipement thermique de chauffage :

5.2.1.1. Production de chaleur

Voir généralités.

5.2.1.2. Régulation automatique

- régulation primaire : - régulation électronique par sonde extérieure en fonction de la température extérieure,
- régulation secondaire : - chaque pièce habitable d'une surface au sol supérieure à 6 m² qui dispose du chauffage de sol est doté d'un thermostat permettant une régulation individuelle de la température. (sauf WC séparé)

5.2.1.3. Pompes et brûleurs

Néant.

5.2.1.4. Accessoires divers

Néant.

5.2.1.5. Colonnes montantes

Deux vannes de coupure par circuit et un robinet de vidange par armoire de distribution.

5.2.2. Service d'eau chaude :

5.2.2.1. Production d'eau chaude

La production d'eau chaude sera assurée moyennant des vases tampons d'une capacité suffisante.

5.2.2.2. Réservoirs

Néant.

5.2.2.3. Pompes et brûleurs

Néant.

5.2.2.4. Comptage général

Le comptage se fera par voie de compteurs individuels.

5.2.2.5. Colonnes montantes

Un robinet de fermeture général par appartement est installé sur la colonne montante.

5.3. **TELECOMMUNICATIONS**

5.3.1. Téléphone

L'immeuble sera branché au réseau de téléphone des P&T (boîtes pour raccordement dans chaque appartement). Les taxes et frais de raccordement individuelles et les frais d'abonnement seront à charge de l'acquéreur.

5.3.2. Antennes T.V. et radio

Réseau P&T ou bien réseau du distributeur agréé à la Commune du lieu de la résidence.

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

La réception, le stockage et l'évacuation des ordures ménagères se feront moyennant la location de poubelles ou conteneurs. Les taxes seront à charge de l'acquéreur.

5.5. **VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX**

Voir 3.1.5.

5.6. **ALIMENTATION EN EAU**

5.6.1. Comptages généraux

Le comptage général se fera par un compteur collectif. Le comptage de la consommation privée se fera moyennant un compteur individuel et le comptage de la consommation des parties communes se fera par un compteur particulier commun. Ces installations seront conformes aux prescriptions des services techniques de la commune compétente.

5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Un filtre à eau autonettoyant Cillit, ou similaire, sera installé. Un régulateur de pression sera installé si nécessaire.

5.6.3. Colonnes montantes

La tuyauterie de distribution sera posée dans les gaines techniques suivant les plans.

5.6.4. Branchements particuliers

Branchement à partir de la vanne de coupure sur le compteur individuel.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

Suivant les prescriptions du distributeur de gaz. Pas d'alimentation en gaz dans les parties privatives.

5.7.1. Colonnes montantes

Néant.

5.7.2. Branchement et comptages particuliers

Néant.

5.7.3. Comptages des services généraux

Le comptage de la consommation de chaleur se fera moyennant un compteur adapté.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. Comptages des services généraux

Le comptage des consommations privées se fera moyennant des compteurs individuels. Le comptage de la consommation des parties communes et équipements collectifs se fera par un compteur commun.

5.8.2. Colonnes montantes

Les câbles de raccordement seront posés dans les gaines techniques.

5.8.3. Branchement et comptages particuliers

Voir 5.8.1. – un tableau électrique avec fusibles sera installé par appartement.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. VOIRIE ET PARKING

6.1.1. Voirie d'accès

Revêtement de la rampe d'accès au parking avec des pavés en béton au choix du réalisateur.

6.1.2. Trottoirs publics

Néant.

6.1.3. Parkings visiteurs

Néant.

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours

Chemin d'accès vers les entrées principales en revêtement en granit au choix du réalisateur.

6.3. ESPACES VERTS

6.3.1. Aires de repos

Emplacement pour échelle portable suivant plans, surface en pelouse de ravier.

6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Néant - terre arable (ainsi que le profilage brut de stockage de terre arable sur place).

6.3.3. Engazonnement

Néant.

6.3.4. Arrosage

Néant.

6.3.5. Bassins décoratifs

Néant.

6.3.6. Chemins de promenade

Néant.

6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

6.4.1. Sol

Néant.

6.4.2. Equipements

Néant.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Eclairage approprié au choix du réalisateur.

6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autre

Néant.

6.6. CLOTURES

6.6.1. Sur rue

Néant.

6.6.2. Avec les propriétés voisines

Garde-corps en inox pour les parties communes extérieures suivant plans.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Eau

Le branchement à l'eau se fera suivant les prescriptions des services techniques de la commune compétente.

6.7.2. Gaz

Le branchement au gaz se fera suivant les prescriptions du service compétent.

6.7.3. Electricité (poste de transformation extérieur)

Néant.

6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs

RIA suivant plan et sprinklage suivant les besoins. Une coupole respectivement une fenêtre de toiture de désenfumage est prévue pour chaque cage d'escalier.

6.7.5. Egouts

Le branchement aux égouts se fera suivant les prescriptions des services techniques de la commune compétente (système séparé pour eaux usées et eaux de pluie).

6.7.6. Epuration des eaux

Néant.

6.7.7. Télécommunications

Le branchement des réseaux de téléphone, d'antenne TV et radio se fera suivant les prescriptions des services techniques respectifs.

6.7.8. Drainage du terrain

Le drainage du terrain se fera moyennant des tuyaux en PP, y compris du gravier de Moselle, le tout enrobé d'une feuille filtrante de type Typar.

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

L'évacuation des eaux se fera suivant les prescriptions des services techniques de la commune compétente.

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

Le(s) Réserveur(s) :

Le Réserveur :

STUGALUX CONSTRUCTION S.A.