



**ROCKENBROD**  
agence immobilière



# LES ALLEES VERTES

## DESCRIPTIF COMMERCIAL

RÉSIDENCES : ACACIA - MAGNOLIA

Bertrange / Luxembourg

DESCRIPTIF COMMERCIAL  
2205 - LOT II : VERSION DU 18.12.2020

Rockenbrod Agence      société anonyme  
16, Boulevard Royal    L-2449 Luxembourg  
B.P. 338                    L-2013 Luxembourg  
E-mail                      info@rockenbrod.lu

Location privée        : (+352) 47 55 21  
Location commerce    : (+352) 47 55 22  
Achat-Vente            : (+352) 47 55 23  
Gérance-Construction : (+352) 47 55 24

Téléfax                    : (+352) 47 55 29  
R.C.S. Luxembourg    :                    B 85.232  
Autorisation            :                    99656  
www.rockenbrod.lu

**A. SITUATION ET DESCRIPTIF SOMMAIRE DES IMMEUBLES**

Les résidences ACACIA et MAGNOLIA constituent le Lot II de l'aménagement global du projet « Les Allées Vertes » sis rue A Laangert à Bertrange, en face du centre commercial « City Concorde ».

Ces résidences sont scindées cadastralement et ont un accès commun au niveau du sous-sol qui abrite les parkings, les locaux pour bicyclettes et poussettes, les caves, les locaux à poubelles et entretien ainsi que divers locaux techniques destinés à recevoir les appareillages nécessaires à l'alimentation des résidences en énergies.

Ces résidences ont des caractéristiques reprises au point M. (Notice Descriptive).

**B. LES INTERVENANTS**

<b>I. Maître d'Ouvrage</b>	
PROMOTEUR :	<b>Société Momentanée « Les Allées Vertes S.A. – Sola Sàrl »</b> Adresse : 12 C, Impasse Drosbach L-1882 Luxembourg
MAITRE D'OUVRAGE DÉLÈGUE :	<b>ROCKENBROD AGENCE IMMOBILIERE</b> Adresse : 16, Boulevard Royal L-2449 Luxembourg  <b>SOLUM REAL ESTATE S.A.</b> Adresse : 12C, Impasse Drosbach L-1882 Luxembourg Email : <a href="mailto:info@solumre.com">info@solumre.com</a>
<b>II. Maîtrise d'Œuvre</b>	
ARCHITECTES :	<b>M3 ARCHITECTES</b> Adresse : 15, rue Wurth-Paquet L-2737 Luxembourg Web : <a href="http://www.m3architectes.lu">www.m3architectes.lu</a>
BUREAU D'ÉTUDES STATIQUES :	<b>SIMON-CHRISTIANSEN &amp; ASSOCIES S.A.</b> Adresse : 85-87 Parc d'Activités L-8303 Capellen Web : <a href="http://www.simon-christiansen.lu">www.simon-christiansen.lu</a>
BUREAU D'ÉTUDES DES TECHNIQUES SPÉCIALES / ÉTUDES ÉNERGÉTIQUES / COMMODO-INCOMMODO :	<b>BSC Ingénieurs-conseils</b> Adresse : 85-87 Parc d'Activités L-8303 Capellen Web : <a href="http://www.betic.lu">www.betic.lu</a>

## C. GÉNÉRALITÉS

### I. Parties communes et privatives

Les travaux et modalités repris dans le présent descriptif commercial sont relatifs aux parties privatives et parties communes des résidences.

Les parties privatives sont les appartements, caves et places de parking. Le client acquéreur de ces unités (ou son représentant désigné), par la suite l'Acquéreur, aura la possibilité d'y apporter des modifications suivant les modalités reprises au point E. du présent descriptif.

Les parties communes sont à usage collectif et appartiennent à tous les copropriétaires solidairement. Il s'agit essentiellement des éléments de cheminement (couloirs, escaliers, ...) et des différents réseaux des fluides (gainés, cheminées, ...), des locaux techniques, des éléments de façades et toiture ainsi que aménagements extérieurs à l'exception des éventuels jardins privatifs.

Les éléments structurels (dalles, piliers, poutres, murs porteurs, ...) à l'intérieur des parties privatives (appartements, caves, ...) sont également considérés comme faisant partie des communs.

Durant toute la construction, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications à ces parties communes pour des raisons techniques ou tout autre raison qu'il juge nécessaire dans l'intérêt général du projet ou pour se conformer à la législation qui viendrait à changer et cela sans l'accord préalable de l'Acquéreur. Ces modifications ne pourront pas valoir de droit de réclamation.

Dans l'éventualité où, pour des raisons commerciales ou techniques, un réaménagement ou changement de destination d'une ou plusieurs unités invendues lui semblerait nécessaire, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de procéder à ces modifications sans l'accord préalable de l'Acquéreur.

### II. Eléments contractuels

La disposition des appartements est telle que représenté sur le plan d'appartement annexé au présent descriptif commercial. Les travaux relatifs sont décrits au point M (Notice Descriptive). Le mobilier, les décorations ainsi que tout élément repris en pointillé sur le plan d'appartement sont à titre purement indicatif. Il en est de même de toutes les représentations graphiques 3D des brochures et du site internet.

De manière générale, les marques, modèles et éventuels fabricants énumérés ne le sont qu'à titre exemplatif en termes de modèle et peuvent changer suivant une éventuelle nécessité technique ou en cas de disparition des collections mentionnés. Ces changements apportés par le Maître d'Ouvrage ne peuvent pas donner lieu à réclamation pour autant que le matériel de substitution soit de qualité similaire.

Les côtes et mesures inscrites sur les plans sont sujets à une certaine tolérance. Une différence inférieure à  $\pm 3\%$  entre les mesures indiquées sur les plans d'appartements et les mesures effectives ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations.

### III. Visite de chantier

Le client acquéreur d'un appartement (ou son délégué) ne pourra accéder au chantier que sur demande et en accord avec le Maître d'Ouvrage, accompagné d'une personne désignée.

L'Acquéreur qui procède à une visite de chantier hors rendez-vous, le fait en infraction des présentes, à ses propres risques et périls et sans possibilité de recours de quelque chef que ce soit contre le Maître d'Ouvrage. Par ailleurs, le Maître d'ouvrage se réserve également le droit de réclamer des dommages et intérêts dans le cas où un incident viendrait à survenir de par la présence de l'Acquéreur sur site.

L'Acquéreur n'a 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 à son représentant.

### IV. Contexte

L'Acquéreur est informé que la résidence où se trouve son bien s'inscrit dans un projet d'envergure constitué de plusieurs immeubles et que leur construction se fera par phases étalées sur plusieurs années. Aucune réclamation ne sera recevable en rapport avec cet état de fait, notamment, pour ce qui concernent les désagréments que les moyens mis en œuvre pour ces constructions pourraient représenter.

La langue de correspondance pour tous les courriers techniques et/ou administratifs sera la langue française.

De manière générale, toutes conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles et non avenues si elles ne sont pas confirmées par écrit du Maître d'Ouvrage.

#### D. TRAVAUX ET CHOIX DE BASE

Après la signature de l'acte de vente, l'Acquéreur sera convoqué en temps utile pour déterminer les éléments suivants en fonction de leur faisabilité technique et réglementaire :

- Les affectations et cloisonnements des pièces ;
- les emplacements des divers points électriques ;
- les revêtements de sol et des murs;
- les menuiseries intérieures ;
- les emplacements des éléments sanitaires, radiateurs et accessoires ;
- les peintures et autres choix de finition.

Le choix des matériaux des ouvrages ci-dessus s'effectuera auprès de l'entreprise exécutante désignée par le Maître d'Ouvrage dans un délai défini. À défaut d'un choix validé endéans ce délai, le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'installer d'office les équipements prévus.

## E. TRAVAUX ET CHOIX MODIFICATIFS

L'Acquéreur a la possibilité d'apporter des travaux modificatifs à son appartement et d'opter pour des choix autres que ceux proposés par le Maître d'Ouvrage.

En plus des coûts supplémentaires de fourniture et pose, les coûts relatifs aux études nécessaires dans le cadre des modifications demandées par l'Acquéreur ainsi que les frais de coordination sont entièrement à charge de celui-ci. Les travaux ne pourront être exécutés qu'à partir du moment, où le(s) devis y relatif(s) auront été signés bon pour exécution.

Jusqu'à la réception définitive, les travaux relatifs à ces modifications doivent obligatoirement être réalisés par les entreprises contractés par le Maître d'Ouvrage. A défaut, la responsabilité du Maître d'Ouvrage n'est plus engagée.

De manière générale, l'Acquéreur renonce à faire appel à la garantie décennale ou biennale concernant tous travaux exécutés par lui-même, ou par un tiers qui n'a pas été mandatée par le Maître d'Ouvrage.

## F. MODALITES DE PAIEMENT ET REVISION DES PRIX

A l'acte notarié, l'Acquéreur paiera le prix de sa quote-part terrain y compris la partie relative à la viabilisation du terrain, les frais relatifs aux études des architectes et ingénieurs ainsi que les parties des constructions déjà réalisées au jour de l'acte. Tous les frais en relation avec l'acte notarié sont à charge de l'Acquéreur.

Par la suite les paiements seront effectués suivant les conditions et plan de paiement se trouvant arrêtés dans l'acte de vente.

En cas de retard de paiement, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de faire arrêter les travaux de l'appartement concerné. Les frais liés à l'arrêt et au redémarrage seront à charge de l'Acquéreur défaillant.

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit d'adapter le prix de vente à une éventuelle hausse de l'indice des prix de la construction (Statec Série A2 – 1.2). L'indice de base est l'indice en vigueur à la date de la signature du contrat de réservation. Toute variation de TVA entraîne automatiquement une adaptation des prix en conséquence à partir de la date d'entrée en vigueur du nouveau taux.

## G. TVA REDUITE

Si l'Acquéreur est en droit de bénéficier du taux super-réduit de TVA suivant la législation en cours, ce taux sera appliqué après obtention de l'autorisation auprès de l'Administration compétente. À défaut de cette autorisation, le taux normal est applicable.

## H. PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les résidences à construire sont classées AAA respectivement pour la classe d'isolation thermique, la classe de performance énergétique et la classe de performance environnementale en conformité avec le règlement grand-ducal du 7 mars 2019.

## I. ASSURANCES ET GARANTIES

### I. Garantie biennale et décennale

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de contracter une assurance biennale (menus ouvrages) et décennale (gros ouvrages).

### II. Assurance combinée

Pendant la construction, les travaux seront couverts par une assurance combinée qui couvrira les principaux risques (incendie, tempête, vol, dégâts des eaux, bris de glace). Cette couverture court jusqu'au jour de la première réception ou à l'occupation du premier appartement.

### III. Garantie d'Achèvement

Lors de la ratification de l'acte notarié, il sera remis à l'Acquéreur le document original attestant la constitution d'une garantie d'achèvement (ou de remboursement) délivrée par un établissement bancaire de la place. L'Acquéreur s'engage à restituer ce document lors du constat d'achèvement qui actera la fin de cette garantie. En tout état de cause, ce constat vaut renonciation de plein droit et extinction d'office de la garantie d'achèvement accordée.

## J. DELAI DE LIVRAISON ET CONSTAT D'ACHEVEMENT

La mise à disposition des parties privatives à l'Acquéreur est prévue dans un délai repris dans l'acte de vente notarié. Ce délai est exprimé en jours ouvrables hors intempéries et jours de vacances suivant la convention collective de la construction du Grand-Duché du Luxembourg (les samedis, dimanches et jours fériés n'étant pas considérés comme jours ouvrables).

La suspension temporaire des travaux pour cas de force majeure ou cause légitime 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.

De même, si l'Acquéreur souhaite des travaux modificatifs à ce qui est prévu, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de prolonger le délai de livraison. Ce délai supplémentaire sera proportionnel à l'importance et à la difficulté du travail modificatif demandé et sera communiqué à l'Acquéreur.

En tenant compte de ce qui précède, la date exacte de réception sera notifiée à l'Acquéreur en temps utile.

La constatation de l'achèvement des parties privatives aura lieu sur invitation du Maître d'Ouvrage. Elle sera consignée dans un procès-verbal à signer par les deux parties. Dans le cas où certaines prestations donneraient lieu à des réclamations légitimes de la part de l'Acquéreur, le Maître d'Ouvrage fera le nécessaire afin de lever ces remarques dans les plus brefs délais.

Lors du constat d'achèvement toutes les factures devront avoir été payées. À défaut, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de ne pas remettre les clés à l'Acquéreur tout en se déchargeant de toute responsabilité qui en découlerait.

Pour rendre la réception possible, les travaux doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et le bien doit être utilisable conformément à sa destination. La réception de l'ouvrage pourra être demandée avant l'exécution complète des travaux, moyennant notification expresse au procès-verbal 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 si le maître d'ouvrage s'engage à remédier à cette situation dans un délai de trois mois après le constat et que l'état des ouvrages n'empire pas pendant la période de garantie, le tout conformément à l'article 1646-1 du code civil.

La date de réception de l'immeuble est la date de première remise des clés du bâtiment. Cette date constitue le point de départ de la garantie décennale.

La remise des clés peut uniquement avoir lieu si l'acquéreur a procédé au paiement intégral du montant dû au maître d'ouvrage, incluant d'éventuels avenants, suppléments et frais et après qu'il ait signé (sans aucune remarque ou réserve possible) le constat d'achèvement.

L'acquéreur accepte l'exécution de certains travaux de parachèvement après la remise de l'ouvrage, sans qu'il puisse pour autant prétendre à une indemnité quelconque pour dépréciation ou défaut. Il est également rappelé que tout matériel mis en œuvre pourra travailler légèrement et que le retrait normal de celui-ci ou une dilatation éventuelle ne pourra donner lieu à une réclamation ou indemnité de moins-value.

Si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception, la prise en possession valant réception. Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux dans son bâtiment par des corps de métier autres que ceux choisis par le maître d'ouvrage sans l'accord préalable de celui-ci.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête d'effectuer la réception dans un délai de vingt (20) jours, le maître d'ouvrage le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception sans remarques, les frais étant à charge de l'acquéreur.

En cas de désaccord, la réception peut être effectuée par un expert indépendant, agréé au Grand-Duché de Luxembourg désigné avec l'accord des deux parties. Faute de consensus, le maître d'ouvrage pourra en désigner un. Si les deux parties sont d'accord ou si l'expert constate l'achèvement, l'acquéreur reçoit les clés en guise de remise de transfert de propriété. S'il refuse de signer le constat d'achèvement, l'expert sera chargé de le signer pour lui. Il va de soi qu'en cas de recours à un expert pour l'établissement du constat, les honoraires sont à charge de l'acquéreur s'opposant à l'établissement de la réception et ils sont réglables avec le décompte final (avant la remise définitive des clés).

Après réception de l'ouvrage, l'acquéreur s'engage à maintenir l'immeuble en bon état d'entretien et de fonctionnement, en assurant notamment une utilisation conforme de celui-ci et de ses installations (p.ex. ventilation adéquate, chauffage, etc.). A défaut, l'acquéreur assumera seul la responsabilité des dégradations ou dégâts qui en pourraient en résulter.

## K. GERANCE DE L'IMMEUBLE

Dans un premier temps, la gérance de l'immeuble sera confiée à un gérant (syndic) nommé par le Maître d'Ouvrage pour une période d'un an. Son premier rôle sera de réceptionner les parties communes et d'organiser la première assemblée générale de copropriété.

Par la suite, il devra assurer la gestion de la copropriété en tenant la comptabilité, en engageant les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, en mettant en œuvre les prestations décidées par l'assemblée générale des copropriétaires ou encore en organisant les interventions d'urgence. Les frais engagés dans le cadre de sa mission seront répartis et supportés par chaque Acquéreur au prorata de ses millièmes.

Passé ce mandat d'un an, le syndicat des copropriétaires aura la faculté de reconduire sa mission ou de nommer un autre gérant de son choix.

## L. CHARGES ET OBLIGATIONS

Les charges et obligations du Maître d'Ouvrage et de l'Acquéreur sont respectivement repris ci-dessous de façon non-exhaustive.

### I. Pour le Maître d'Ouvrage :

- L'obtention des autorisations de bâtir et le paiement des frais et taxes correspondants ;
- La souscription aux assurances obligatoires et la fourniture d'une garantie bancaire d'achèvement (ou de remboursement) jusqu'au constat d'achèvement ;
- Le nettoyage non minutieux avant la réception (le nettoyage final soigné des parties privatives incombe à l'Acquéreur).

### II. Pour l'Acquéreur :

- L'impôt foncier relatif à la quote-part terrain à partir du jour de l'acte notarié ;
- Les taxes de raccordement principal du bâtiment (eau, canalisations, électricité, téléphone, antenne, ...) ;
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs (eau, électricité, chauffage, etc.)
- La participation à la première assemblée générale de copropriété ;
- le paiement des factures du Maître d'ouvrage;

M. NOTICE DESCRIPTIVE
-----------------------

Immeubles : Résidences ACACIA – MAGNOLIA. Rue : 8, 10, 12 A Laangert Commune : BERTRANGE
--

Le but de la notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code Civil est de décrire la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que les matériaux à employer, les travaux à effectuer et les éléments d'équipement à installer. Elle a été établie conformément au règlement Grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu.

---

## 1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

### 1.1 Infrastructure

#### 1.1.1 Fouilles

Terrassement des terres existantes suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble et évacuation ou réutilisation des déblais excédentaires. Stabilisation des voiries voisines et accotements suivant les dispositions prévues par la maîtrise d'œuvre.

#### 1.1.2 Fondations

Fondations en béton armé. Leurs dimensions et profondeurs sont déterminés par le bureau chargé des études statiques et sont en conformité avec la reconnaissance préalable de la résistance du sol et des matériaux en présence. Si nécessaire, un système de drainage est prévu en fonction des études hydrogéologiques et des normes en vigueur.

### 1.2 Murs et ossature

#### 1.2.1 Murs du sous-sol :

##### 1.2.1.1 Murs périphériques

Prémurs en béton armé ou en voile de béton armé coulé sur place ou blocs de béton, éventuellement piliers en béton armé suivant les prescriptions de la Maitrise d'œuvre. Les épaisseurs sont déterminées suivant les études de la maîtrise d'œuvre.

Si nécessaire, un système d'étanchéité de ces murs est prévu en fonction des études hydrogéologiques et des normes en vigueur. Une peinture côté intérieur est prévue pour certains murs faisant partie de l'espace commun. La teinte est au choix de l'architecte ou du Maître d'Ouvrage.

##### 1.2.1.2 Murs de refends.

Voir 1.2.1.1

Un enduit au plâtre avec une finition en tapisserie lisse (type variovlies) peinte est prévu pour les murs intérieurs de la cage d'escalier.

### 1.2.2 Murs de façades

Prémurs en béton armé ou en voile de béton armé coulé sur place ou blocs de béton, éventuellement piliers en béton armé suivant prescriptions de la Maîtrise d'œuvre.

Côté intérieur il est prévu un enduit au plâtre de première qualité avec une finition en tapisserie lisse (type variolies) peinte, respectivement, un enduit ciment pour les salles d'eau.

L'isolation thermique des façades est réalisée côté extérieur du mur avec un isolant d'épaisseur et de qualité adéquate afin de répondre à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux critères nécessaires pour atteindre la classe énergétique des bâtiments, « classe AAA ».

Le parement extérieur est constitué de plaque en pierre naturelle de teinte claire et finition au choix de l'architecte.

### 1.2.3 Murs pignons Sans objet

### 1.2.4 Murs mitoyens Sans objet

### 1.2.5 Murs extérieurs divers Voir 1.2.2

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

Maçonnerie en blocs de béton ou voile en béton armé préfabriquée ou coulé sur place ; piliers et poutres en béton armé. Les épaisseurs sont déterminées suivant les études de la Maîtrise d'œuvre. Enduit intérieur au plâtre de première qualité respectivement, enduit ciment pour les salles d'eau.

### 1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs :

- Entre locaux privatifs contigus.

Maçonnerie en blocs de béton ou voile en béton armé préfabriquée ou coulé sur place. Les épaisseurs sont déterminées par les études de la Maîtrise d'œuvre. Enduit intérieur au plâtre de première qualité respectivement enduit ciment pour les salles d'eau.

- Entre locaux privatifs et autres locaux.

Maçonnerie en blocs de béton ou voile en béton armé préfabriquée ou coulé sur place. Les épaisseurs sont déterminées par les études de la Maîtrise d'œuvre. Enduit intérieur au plâtre de première qualité respectivement enduit ciment pour les salles d'eau. Une isolation thermique sera prévue entre les locaux chauffés et non chauffés en fonction des indications du bureau d'études énergétiques.

### 1.3 Planchers

#### 1.3.1 Plancher sur étage courant.

Les planchers sur les étages courants sont composés du bas vers le haut :

- D'une dalle en béton armé ou prédalle ;
- d'une couche d'isolation thermique en polyuréthane projeté ou équivalent ;
- d'une natte d'isolation acoustique sur tout le périmètre du local ;
- d'une chape de finition à base de ciment ;
- d'un revêtement de sol.

Les épaisseurs sont déterminées par la Maîtrise d'œuvre.

#### 1.3.2 Planchers sous terrasse.

Dalle en béton armé ou prédalle, par vapeur, revêtement en dalles de pierre sur plots (ou similaire), au choix de l'architecte. Une isolation thermique aux endroits nécessaires est prévue en fonction des études de la Maîtrise d'œuvre.

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

Voir 1.3.1

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

Voir 1.3.1. Une isolation thermique adéquate est prévue en fonction des études de la Maîtrise d'œuvre.

### 1.4 Cloisons de distribution.

#### 1.4.1 Entre pièces principales

Cloisons en bloc de béton creux ou en béton cellulaire (ou similaire), enduit au plâtre respectivement enduit ciment pour salles d'eau.

#### 1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service.

Voir 1.4.1

### 1.5 Escaliers.

#### 1.5.1 Escaliers.

Escalier en béton armé, sous-faces plâtrées, marches et contremarches en pierre naturelle ou grès cérame suivant choix de l'architecte, plinthes assorties. Garde-corps respectivement main-courante en acier thermolaqué ou équivalent, teinte et finition au choix de l'architecte.

## 1.5.2 Escaliers de secours.

Voir 1.5.1

## 1.6 Conduits de fumée et de ventilation.

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

Les feux ouverts sont prohibés dans l'immeuble, aucun conduit de fumée n'est prévu à cet effet. De même, afin de ne pas perturber le système de ventilation double-flux tel que repris au paragraphe 1.6.2 ci-dessous, les hottes des cuisines devront obligatoirement être à recyclage. Les conduites de cheminées pour les chaudières communes sont en PP.

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

Chaque appartement sera ventilé par l'intermédiaire d'une centrale de ventilation mécanique contrôlée (VMC) système double-flux. Son emplacement sera prévu au plan de l'appartement et ne pourra pas être modifié.

Cet appareil équipée d'un échangeur de chaleur à haut rendement pulsera l'air neuf dans les pièces dites propres (chambres, salons, ...) et aspirera l'air vicié des pièces humides (cuisine, salle de bain, WC, ...). Un boîtier de commande de la centrale sera disposé dans l'appartement.

### 1.6.3 Conduits d'air frais.

Voir 1.6.2.

Au niveau des parkings et locaux en sous-sol, l'apport d'air frais se fera par ventilation mécanique au travers de grilles dans les voiles béton ou via des cours anglaises situées autour des bâtiments en fonction de la configuration.

### 1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie.

Pour chaque chaudière localisée dans le sous-sol, un conduit de fumée est prévu depuis cette dernière jusqu'en toiture de l'immeuble. Ce conduit sera à paroi simple en polypropylène.

### 1.6.5 Ventilation haute de chaufferie.

La ventilation sera réalisée en fonction des normes en vigueur. Elle sera naturelle ou mécanique en fonction des nécessités et indications du bureau chargé des techniques spéciales.

## 1.7 Chutes et grosses canalisations.

### 1.7.1 Chutes d'eaux pluviales.

Les eaux de toiture sont évacuées par des descentes d'eau prévues dans certaines gaines des bâtiments en fonction du bureau chargé des techniques spéciales. Les écoulements des eaux de balcon se feront en façade via des descentes intégrées dans le complexe isolant des façades.

### 1.7.2 Chutes d'eaux usées.

Les colonnes des chutes d'eaux usées sont prévues en matière plastique résistant et seront combinées à une ventilation primaire en toiture afin d'éviter un désiphonage.

Les conduites de raccordement d'évacuation des appareils sanitaires jusqu'aux colonnes de chutes sont prévues en matière plastique résistant et seront combinées à une ventilation secondaire si nécessaire.

### 1.7.3 Canalisations en sous-sol.

Les eaux usées des parkings et les avaloirs du sous-sol seront évacués par des caniveaux de sol à l'aide d'une pompe de relevage suivant nécessité.

### 1.7.4 Branchements aux égouts.

Le raccordement de la canalisation au réseau d'égout communal en fonction des indications du bureau chargé des techniques spéciales et de la réglementation en vigueur.

## 1.8 Toitures.

### 1.8.1 Charpente, couverture et accessoires.

Les toitures sont des toitures plates végétalisées de type extensive équipées d'un système d'évacuation d'eau adapté. Elles sont accessibles par les coupoles de désenfumage à des fins exclusifs d'entretien. Des coupoles/puits de lumière peuvent être prévus en fonction des aménagements des appartements des étages en retrait.

### 1.8.2 Étanchéité et accessoires.

Sous le complexe végétalisé, il est prévu une étanchéité bicouche (type anti-racines) dotée d'une protection mécanique avec les relevés le long des acrotères.

Des accessoires tels que chanfreins, solins et crépines sont prévus suivant la configuration pour permettre l'évacuation des eaux pluviales. Il est également prévu un couvre-mur d'acrotère en aluminium suivant les plans de l'architecte.

### 1.8.3 Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Les souches de cheminées de la chaudière sont en béton recouvert d'un isolant et d'une couche d'étanchéité appropriée en fonction des études de la Maitrise d'œuvre. Les conduits sont en polypropylène avec des sorties sur toiture en inox ou similaire.

---

## 2 LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 2.1 Sols et plinthes.

#### 2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales.

Le revêtement de sol des pièces principales est prévu en grès cérame ou parquet avec plinthes assorties au choix de l'acquéreur suivant la gamme proposée par l'entreprise exécutante.

Les matériaux de revêtement de sol seront à choisir parmi une collection de base auprès de l'entreprise exécutante choisie par le Maître d'ouvrage.

Suivant les modalités prévues au point E (Travaux et Choix Modificatifs), l'Acquéreur a la possibilité de modifier cette proposition de base à concurrence d'une valeur en fourniture et pose de 130 €/m<sup>2</sup> TTC pour les revêtements de sol et de 15 €/m TTC pour les plinthes.

#### 2.1.2 Sols et plinthes des pièces de service.

Voir 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 terrasses.

Revêtement en dalles de pierre naturelle ou en grès cérame (60X60 cm) posées sur plots ou équivalent suivant choix de l'architecte.

### 2.2 Revêtements muraux

#### 2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service.

Le revêtement des murs des salles d'eau (salle de bains / salle de douche / WC séparé) est prévu en carrelage, de format 30X60 cm en pose droite, suivant la gamme proposée par l'entreprise exécutante. Le revêtement est prévu toute hauteur sur tous les murs. La valeur de fourniture et pose du carrelage est de 90/m<sup>2</sup> TTC.

## 2.2.2 Revêtements muraux dans autres pièces.

Les murs des autres pièces des appartements sont plâtrés, recouvert d'une tapisserie lisse (type Variovlies ou similaire et peints avec une peinture latex ou minérale mate appliquée en deux couches de couleur au choix de l'acquéreur dans les teintes proposées par l'entreprise exécutante. D'autres teintes et/ou textures peuvent être choisies par l'acquéreur moyennant adaptation des prix.

## 2.3 Plafonds.

### 2.3.1 Plafonds des pièces intérieures.

Enduit de plâtre avec peinture latex mate en deux couches, couleur au choix de l'acquéreur dans les teintes proposées par l'entreprise exécutante. D'autres teintes et/ou textures peuvent être choisies par l'acquéreur moyennant adaptation des prix.

### 2.3.2 Plafonds des loggias.

Sans objet

### 2.3.3 Sous-face des balcons.

Les finitions des sous-faces sont au choix de l'architecte.

## 2.4 Menuiseries extérieures.

### 2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales.

Les châssis de fenêtres et porte-fenêtre sont prévus en aluminium, teinte et finition au choix de l'architecte. Les fenêtres sont équipées d'un triple vitrage acoustique côté rue. Un vitrage anti-effraction (qualité : WK2) est prévu pour les logements de plain-pied. Le système d'ouverture (châssis coulissants, oscillants-battants ou fixes) est repris sur le plan de l'appartement à titre indicatif et reste au choix de l'architecte.

### 2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de services.

Voir 2.4.1

## 2.5 Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire.

### 2.5.1 Pièces principales.

Toutes les fenêtres et porte-fenêtre des pièces d'habitation seront munies de stores (brise-soleil) motorisés à lamelles orientables en aluminium thermolaqué intégrés dans le mur de la façade. Ils seront actionnés au moyen de boutons poussoirs ou d'une télécommande. La teinte de ces stores est au choix de l'architecte.

## 2.5.2 Pièces de service.

Voir 2.5.1

## 2.6 Menuiseries intérieures.

### 2.6.1 Huisseries et bâtis.

Huisseries et bâtis sont en bois laqué. Leur tenue au feu est adapté suivant la localisation et les exigences réglementaires.

### 2.6.2 Portes intérieures.

Les portes intérieures sont illustrés au point N (Descriptif des Matériaux et Equipements) à titre indicatif. Ces portes sont en bois laqué de dimension tel que repris au plan d'appartement. La quincaillerie est en inox et les charnières sont invisibles. La finition et coloris sont au choix de l'Acquéreur dans la gamme proposée par l'entreprise exécutante.

Suivant les modalités prévues au point E (Travaux et Choix Modificatifs), l'Acquéreur a la possibilité de modifier cette proposition de base à concurrence d'une valeur en fourniture et pose de 850 TTC.

### 2.6.3 Impostes en menuiserie

Sans objet.

### 2.6.4 Portes palières.

Portes avec serrure à trois points de sécurité, e judas optique et brosse de porte incorporé. La quincaillerie est en inox. Les finitions et coloris sont au choix de l'architecte. En fonction de la réglementation, ces portes peuvent être certifiées coupe-feu.

### 2.6.5 Portes de placards.

Les portes des placards pour la centrale de ventilation de l'appartement sont en bois laqué blanc. L'emplacement de ces placards ne peut être modifié.

### 2.6.6 Portes de locaux de rangement.

Voir 2.6.2.

### 2.6.7 Moulure et habillage

Sans objet

## 2.7 Serrurerie et garde-corps.

### 2.7.1 Garde-corps et barres d'appui.

Les garde-corps des balcons et terrasses sont en verre feuilleté securit avec fixations, teintes et finitions au choix de l'architecte.

### 2.7.2 Grilles de protection des baies.

La sécurisation de certaines fenêtres ou porte-fenêtre est assurée par un garde-corps vitré fixé sur la menuiserie extérieure suivant la réglementation en vigueur.

### 2.7.3 Ouvrages divers

Une séparation entre les terrasses/balcons privatifs adjacents est prévue afin d'assurer une protection physique et visuelle. Sa composition et dimension sont au choix de l'architecte.

## 2.8 Peintures, papiers, tentures.

### 2.8.1 Peintures extérieures et vernis :

#### 2.8.1.1 Sur menuiseries.

Teinte au choix de l'architecte.

#### 2.8.1.2 Sur fermetures et protections

Teinte au choix de l'architecte.

#### 2.8.1.3 Sur serrurerie.

Teinte au choix de l'architecte.

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

Teinte au choix de l'architecte si applicable.

### 2.8.2 Peintures intérieures :

#### 2.8.2.1 Sur menuiseries bois.

Portes intérieures laquées, teinte au choix de l'acquéreur dans les variantes proposées par l'entreprise exécutante.

#### 2.8.2.2 Sur murs.

Les murs des appartements (à l'exception des murs carrelés) sont plâtrés, recouvert d'une tapisserie lisse (type Variovlies) et d'une peinture latex ou minérale mate appliquée en deux couches, couleur au choix de l'acquéreur suivant les teintes proposées par l'entreprise exécutante.

Les murs de pièces d'eau (salle de bain, WC) sont carrelés toute hauteur (voir 2.2.1).

#### 2.8.2.3 Sur plafonds

Les plafonds et éventuels faux-plafonds des pièces de vie sont plâtrés, recouverts d'une peinture latex ou minérale mate appliquée en deux couches de couleur au choix de l'acquéreur suivant les teintes proposées par l'entreprise exécutante.

Les plafonds des salles d'eau sont prévus avec deux couches de peinture latex satiné sur un enduit de préparation adéquat. La teinte est au choix de l'acquéreur dans les variantes proposées par l'entreprise exécutante.

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

Finitions suivant choix de la Maitrise d'œuvre.

#### 2.8.3 Papiers peints

Aucune finition en papier peint n'est prévue.

### 2.9 Équipements intérieurs.

#### 2.9.1 Équipements ménagers

Sans objet

#### 2.9.2 Équipements sanitaires et plomberie

##### 2.9.2.1 Distribution d'eau froide.

Les tuyaux de distribution d'eau froide sont du type tube polyéthylène multicouche ou similaire. Pour chaque appartement, il est prévu un appareil de comptage individuel.

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

Voir 2.9.2.1

Les comptages privatifs d'eau chaude se feront par des compteurs volumétriques installés sur les conduites d'eau chaude placés dans chaque appartement ou dans les gaines palières suivant les études de la maîtrise d'œuvre.

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

Aucune production individuelle d'eau chaude n'est prévue dans les appartements.

### 2.9.2.4 Évacuations.

Tous les tuyaux d'évacuation des eaux usées des appartements sont en polyéthylène haute densité et sont placés en non apparent, sous gaines ou encastrés dans les murs et chapes suivant les indications du bureau chargé des techniques spéciales.

### 2.9.2.5 Distribution du gaz.

Aucune distribution individuelle de gaz n'est prévue.

### 2.9.2.6 Branchements en attente.

Des branchements en attente pour les cuisines seront prévus en fonction du plan de la cuisine qui sera à fournir par l'acquéreur en temps utile. Il sera prévu une alimentation et évacuation d'eaux usées pour un évier et un lave-vaisselle.

### 2.9.2.7 Appareils sanitaires.

Les appareils sanitaires prévus de base sont illustrés au point N (Descriptif des Matériaux et Equipements) à titre indicatif. Leur nombre en fonction de la typologie est tel que représenté sur le plan d'appartement. Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de modifier ces appareils de base tout en gardant un niveau de qualité équivalent.

Suivant les modalités prévues au point E (Travaux et Choix Modificatifs), l'Acquéreur a la possibilité d'opter pour un matériel sanitaire différent moyennant adaptation des prix.

### 2.9.2.8 Robinetterie.

La robinetterie prévue de base est illustrée au point N (Descriptif des Matériaux et Equipements) à titre indicatif. Leur nombre est en fonction des appareils sanitaires prévus. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier ces appareils tout en gardant un niveau de qualité équivalent.

Suivant les modalités prévues au point E (Travaux et Choix Modificatifs), l'Acquéreur a la possibilité d'opter pour une robinetterie différente moyennant adaptation des prix.

### 2.9.2.9 Accessoires divers.

Les accessoires habituels tels que brosses de toilettes et porte serviettes assorties sont prévues.

### 2.9.3 Équipements électriques :

#### 2.9.3.1 Type d'installation.

L'installation sera de type domotique suivant les indications de l'ingénieur en conformité avec la réglementation technique en vigueur.

#### 2.9.3.2 Puissance à desservir.

La puissance prévue pour chaque appartement est de 40A.

#### 2.9.3.3 Équipement de chaque pièce.

Description	Penthouse	Appartement	Studio
<b>Hall de jour</b>			
-Point lumineux en plafond commandé par un interrupteur (domotique).	2	1	-
-Interrupteur (domotique) pour commander le point lumineux en plafond	2	2	-
-Prise de courant simple	1	1 (plus si besoin)	1
-Vidéophone	1	1	1
-Détecteur de présence	1	-	-

<b>Hall de nuit</b>			
-Point lumineux en plafond commandé par un interrupteur domotique	2	1 (plus si besoin)	1
-Interrupteur (domotique) pour commander le point lumineux en plafond	2	2	1
-Prise de courant simple	1	1	1
-Détecteur de présence	1	-	-

<b>Séjour</b>			
-Point lumineux en plafond commandé par un interrupteur (domotique)	2	1	1
-Interrupteur (domotique) pour commander le point lumineux en plafond, en applique et le volet	1	1	1
-Point lumineux en applique commandé par un interrupteur (domotique)	2	1	1
-Prise de courant double	8	5	5
-Tubage-câblage télédistribution avec prise	1	1	1
-Tubage-câblage "RJ45" avec prise double	1	1	1
1 Sonde d'ambiance intégrée dans un interrupteur domotique, il permet aussi la régulation pour le chauffage de la pièce			

<b>Cuisine</b>			
-Point lumineux en plafond commandé par un interrupteur (domotique)	2	1	1
-Interrupteur (domotique) pour commander le point lumineux en plafond, en applique et le volet	1	1	1
-Point lumineux en applique commandé par un interrupteur (domotique)	2	1	1
-Prise de courant double	4	2	2
-Raccordement pour cuisinière élec.	1	1	1
-Prise pour four	1	1	1
-Prise de courant hotte	1	1	1
-Prise de courant lave-vaisselle	1	1	1
-Prise de courant frigo	1	1	1
-Prise de courant four micro-ondes	1	1	1
1 Sonde d'ambiance intégré dans un interrupteur domotique, il permet aussi la régulation pour le chauffage de la pièce			

<b>Buanderie / Débarras privatif</b>			
-Point lumineux en plafond commandé par un interrupteur (domotique)	1	1	-
-Interrupteur (domotique) pour commander le point lumineux en plafond	1	1	-
-Détecteur de présence	1	-	-
-Prise de courant simple	1	1	-
-Prise de courant lave-linge	1	1	-
-Prise de courant sèche-linge	1	1	-

<b>Salle de bain / douche</b>			
-Point lumineux en applique commandé par un interrupteur (domotique)	1	1	1
-Interrupteur pour commander le point lumineux en applique	1	1	1
-	1	1	1
-Interrupteur pour commander le point lumineux au plafond et le volet	1	1	1
-Prise de courant double par lavabo	1	1	1
-Prise de courant pour sèche serviette	1	1	1

<b>WC Séparé</b>			
-Point lumineux en applique commandé par un interrupteur (domotique)	1	1	1
-Interrupteur domotique pour commander le point lumineux en applique	1	1	1
-Détecteur de présence	1	-	-

<b>Chambre ou bureau</b>			
-Point lumineux en plafond commandé par un interrupteur (domotique)	1	1	-
	2	2	
	Chambre simple	Chambre simple	
-Interrupteur (domotique) pour commander le point lumineux et le volet	3	3	-
	Chambre double	Chambre double	
-Prise simple	1	1	-
-Prise double	3	3	-
-Tubage-câblage télédistribution avec prise	1	1	-
-Tubage-câblage "RJ45" avec prise double	1	1	-

<b>Cave</b>			
- Luminaire étanche Led en plafond	1	1	1
- Interrupteur simple allumage étanche	1	1	1
-Prise de courant simple étanche	1	1	1

<b>Terrasse / Balcon</b>			
-Interrupteur (domotique) avec témoin lumineux à l'intérieur du logement pour commander les luminaires étanches et les prises de courant simple étanche.	1	1	1
-Luminaire étanche mural Led commandé par un interrupteur (domotique) à l'intérieur du logement	1 / Façade	1 / Façade	1 / Façade
-Prise de courant simple étanche commandé par un (interrupteur) lumineux (domotique)	1 / Façade	1 / Façade	1 / Façade

Les modèles de prises de courants, interrupteurs et sonnettes sont au choix de l'architecte.

Suivant les modalités prévues au point E (Travaux et Choix Modificatifs), l'Acquéreur a la possibilité d'opter pour un appareillage électrique privatifs différent moyennant adaptation des prix.

Les luminaires ne sont pas fournis.

#### 2.9.3.4 Sonnerie de porte palière.

Un combiné vidéophone d'appartement est prévu par défaut à l'entrée de chaque appartement (un endroit différent peut-être convenu avec l'installateur). Cet appareil est relié à la sonnette de la porte palière et au parlophone (platine de rue) extérieur.

#### 2.9.4 Chauffage, cheminées, ventilations.

Chaque appartement possède son propre réseau de distribution de chauffage. Celui-ci est entièrement encastré.

#### 2.9.4.1 Type d'installation

Un système de chauffage sol est prévu de base pour chaque appartement.  
Chaque salle de bain sera équipée d'un appareil sèche-serviettes électrique.

#### 2.9.4.2 Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure de « -10°C »

- + 21°C dans le séjour/cuisine
- + 20°C dans les chambres à coucher
- + 24°C dans les salles de bain / salles de douche
- + 18°C dans les WC/couloir/débarras

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

Chaque salle de bain sera équipée d'un appareil radiateur sèche-serviettes électrique de teinte blanche.

#### 2.9.4.4 Conduits de fumée.

Sans objet.

Les hottes des cuisines (non-fournis) seront obligatoirement aspirantes à recyclage ; aucune évacuation vers l'extérieur n'est prévue.

#### 2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation.

Chaque appartement est équipé d'une centrale de ventilation double-flux. La distribution de pulsion et d'extraction se fera depuis la centrale par des conduits métalliques ou en matière synthétique et des gaines incorporées dans les dalles de béton.

Certaines liaisons entre les prises d'air/ rejets d'air se feront en faux-plafond depuis les gaines techniques et les centrales de ventilation. L'air sera pulsé via des bouches de ventilation placées au plafond dans toutes les pièces dites non humides et sera extrait via des bouches de ventilation placées au plafond dans pièces dites humides (cuisine, débarras/buanderie, les salles d'eau et les WC).

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

Voir paragraphe 2.9.4.5.

Il est déconseillé d'ouvrir les fenêtres pendant une longue période afin de ne pas perturber le système de ventilation qui sera programmé afin d'assurer un renouvellement d'air adéquat suivant les réglementations en vigueur.

#### 2.9.5 Équipements intérieurs des placards et pièces de rangement

Si existants, les placards/vestiaires et pièces de rangement/buanderies sont renseignés sur le plan d'appartement annexé au présent descriptif. Leur équipement électrique est tel que prévu au paragraphe 2.9.3.3. Aucun meuble n'est prévu pour leur équipement.

## 2.9.6 Équipements de télécommunications.

### 2.9.6.1 Radio T.V.

Chaque appartement est équipé d'un coffret télécommunication (TV, téléphone, internet) encastré et/ou situé dans les pièces de rangement/buanderie. Dans ce coffret, il sera prévu un répartiteur relié par un câblage approprié au local technique prévu à cet effet en sous-sol ainsi qu'aux boîtiers terminaux qui sont prévus dans le séjour et les chambres à coucher.

### 2.9.6.2 Téléphone

Voir 2.9.6.1.

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

Un combiné vidéophone est prévu pour chaque appartement. Ces combinés sont reliés à une platine de rue (parlophone) située à l'entrée de l'immeuble. Le choix du modèle ainsi que la disposition de cette platine sont du ressort de l'architecte.

## 2.9.7 Autres équipements

Aucune porte coulissante ou ameublement n'est prévue dans les parties privatives.

---

## 3 ANNEXES PRIVATIVES

### 3.1 Caves

#### 3.1.1 Murs ou cloisons.

Les murs des caves sont en béton coulé sur place ou maçonneries blocs de béton rejointoyés et peint, teinte claire au choix de l'architecte. Les cloisons de séparation sont en briques de laitier ou blocs de béton rejointoyés.

#### 3.1.2 Plafonds.

Les plafonds des caves sont en béton brut directement peint. Les finitions et teintes sont au choix de l'architecte.

#### 3.1.3 Sols.

Les sols des caves sont prévus carrelés, pose droite carrelage grès cérame en format standard.

### 3.1.4 Portes d'accès.

Les portes des caves prévues sont métalliques avec une quincaillerie en inox ou aluminium. Les finitions et teintes sont au choix de l'architecte.

### 3.1.5 Ventilation naturelle.

Les caves seront ventilées suivant les indications du bureau d'étude des techniques spéciales et réglementations en vigueur. Cette ventilation peut nécessiter des ouvertures aménagées dans la partie supérieure des cloisons et/ou partie basse des portes.

### 3.1.6 Équipement électrique.

Voir 2.9.3.3

## 3.2 Box et parkings couverts.

### 3.2.1 Murs ou cloisons.

Voir 3.1.1

### 3.2.2 Plafonds.

Voir 3.1.2

### 3.2.3 Sols

Béton lisse.

### 3.2.4 Portes d'accès.

La porte d'accès du parking commun est prévue motorisée avec un cadre en acier galvanisé, des panneaux horizontaux lisses (porte sectionnelle) et un cadre en aluminium avec remplissage grillagé. La surface libre de ventilation est prévue suivant les normes en vigueur. Deux commandes à distance d'ouverture par emplacement de parking sont également prévues.

Les portes pour les boxes individuels sont grillagées et motorisées. Les finitions et teintes des portes sont au choix de l'architecte.

### 3.2.5 Ventilation

La ventilation du parking commun et des boxes sera mécanique suivant les indications les études de la Maîtrise d'œuvre en fonction de la réglementation en vigueur.

### 3.2.6 Équipement électrique.

Chaque Box individuel est équipé d'un interrupteur simple relié à un point lumineux muni d'un luminaire LED et d'une prise simple.

### 3.3 Parkings extérieurs.

Sans objet

---

## 4 PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

### 4.1 Hall d'entrée de l'immeuble

#### 4.1.1 Sols.

Revêtement en dallage pierre naturelle, marbre ou similaire avec plinthes assorties au choix de l'architecte.

#### 4.1.2 Parois.

Finition en enduit de plâtre avec peinture en double couches latex sur tapisserie lisse (type Variolvies), teinte au choix de l'architecte. En fonction de l'aménagement final prévu par l'architecte certaines parois pourront être en béton vu, crépi ou avec un revêtement en pierre naturelle / carrelage grès cérame ou autre finition similaire.

#### 4.1.3 Plafonds.

Finition en enduit de plâtre avec peinture en double couche ou autres dispositions en fonction de l'aménagement prévu par l'architecte.

#### 4.1.4 Éléments de décoration

Luminaires décoratifs design, miroirs ou autres éléments suivant l'aménagement de l'architecte.

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

La porte d'entrée de l'immeuble est prévue avec une serrure de sécurité. Elle peut être vitrée ou métallique pleine au choix de l'architecte.

Un vidéo parlophone relié à celui des appartements permet son ouverture automatique depuis les unités d'habitation. Trois clés par appartement sont prévues. Chaque clé permet l'ouverture de la porte de l'immeuble, la porte palière, celle de la cave et celle de la boîte aux lettres.

#### 4.1.6 Boîte aux lettres et à paquets

Ensemble de boîtes aux lettres, en aluminium laqué (ou similaire). Deux clés par boîte sont prévues. L'emplacement ainsi que la finition de cet ensemble est au choix de l'architecte.

#### 4.1.7 Tableau d'affichage.

Sans objet.

#### 4.1.8 Chauffage.

Dans les cages d'escalier, des radiateurs électriques de type et teinte au choix de l'architecte seront installés si nécessaires suivant les indications de la Maîtrise d'œuvre.

#### 4.1.9 Équipement électrique.

Câblage et appareils d'éclairage (plafonniers, appliques ou encore bandeaux LED) commandés par un détecteur de mouvement et minuterie. Les luminaires ainsi que leur emplacement sont au choix de la Maîtrise d'œuvre en respect de la réglementation en vigueur.

Il est également prévu un éclairage de sécurité dans les cages d'escaliers et les parties communes suivant les prescriptions et réglementations en vigueur.

### 4.2 Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls des étages.

#### 4.2.1 Sols.

Voir 4.1.1

#### 4.2.2 Murs.

Voir 4.1.2

#### 4.2.3 Plafonds.

Voir 4.1.3

#### 4.2.4 Éléments de décoration

Voir 4.1.4

#### 4.2.5 Chauffage.

Voir 4.1.8

#### 4.2.6 Équipement électrique

Voir 4.1.9

#### 4.3 Circulations du sous-sol.

##### 4.3.1 Sols.

Béton lissé ou revêtement en pierres naturelles, en marbre ou en grès cérame sur chape, finition et emplacement au choix de l'architecte.

##### 4.3.2 Murs.

Béton coulé sur place ou maçonnerie en blocs de béton peints. Finitions et peinture de couleur claire au choix de l'architecte.

##### 4.3.3 Plafonds.

Voir 4.3.2

##### 4.3.4 Portes d'accès.

Porte coupe-feu vers les cages d'escaliers, locaux techniques et chaufferie suivant prescriptions. Finition métallique ou bois au choix de l'architecte.

##### 4.3.5 Rampes d'accès pour véhicules.

Béton brossé, chape ciment ou revêtement asphalte au choix de l'architecte. Une boucle d'induction permet l'ouverture automatique à la sortie.

Si nécessaire et suivant les réglementations en vigueur, des feux bicolores pour régler les croisements. Il en est de même pour le système de dégivrage de la rampe.

##### 4.3.6 Équipement électrique.

Voir 4.1.9

#### 4.4 Cages d'escaliers.

##### 4.4.1 Sols des paliers.

Voir 4.1.1

##### 4.4.2 Murs.

Voir 4.2.2

##### 4.4.3 Plafonds.

Voir 4.2.3

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

Marches et contremarches en pierre naturelle, en marbre ou encore en carrelage grès cérame de première qualité suivant choix de l'architecte. Plinthes assorties. Enduisage et peinture satinée en double couche de la sous-face de la paillasse. Main-courante métallique, finition et teinte au choix de l'architecte.

#### 4.4.5 Chauffage, ventilation.

Un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) est prévu pour le renouvellement d'air. Des radiateurs décoratifs verticaux à panneaux seront installés (si nécessaire). Une coupole automatique de désenfumage selon les normes en application est prévue dans les cages d'escaliers.

#### 4.4.6 Éclairage.

Luminaires suivant les normes en vigueur, commandés par détecteurs de présence et éclairage de secours autonome avec indication des sorties de secours suivant la réglementation en vigueur.

### 4.5 Locaux communs.

#### 4.5.1 Garages à bicyclette, poussettes et casiers.

Sol : Garages à bicyclette et locaux techniques: Béton lissé, Autres locaux à usage régulier: carrelage ou similaire au choix de l'architecte.

Murs : Béton coulé sur place ou maçonnerie en blocs de béton peints. Une isolation thermique peut être prévu pour certains murs en fonction des indications du bureau chargé des études des techniques spéciales. Les finitions et la teinte sont au choix de l'architecte.

Plafond : Béton brut peint. Finitions et teinte au choix de l'architecte.

Portes d'accès : Feuille de porte métallique ou en bois, finitions et teinte au choix de l'architecte.

Ventilation : Ventilation adéquate en fonction des études de la Maîtrise d'œuvre.

Équipement électrique : Interrupteur ou détecteur de mouvement pour un point lumineux avec luminaire étanche. Éclairage de secours et détecteurs incendie en fonction des indications du bureau chargé des études des techniques spéciales et de la réglementation en vigueur.

#### 4.5.2 Buanderie collective

Voir 4.5.1

Prises de courant à clé par emplacement de machine à laver et sèche-linge. La position des prises est décidée par la Maîtrise d'œuvre.

Il est également prévu un siphon de sol et un déversoir avec un robinet d'eau froide.

#### 4.5.3 Séchoir collectif

Sans objet

#### 4.5.4 Locaux de rangement et entretien

Voir 4.5.1

Un local d'entretien collectif est prévu au sous-sol afin de permettre au personnel d'entretien d'entreposer leur matériel. Ce local est également équipé d'un déversoir avec un mélangeur mural eau froide/eau chaude.

#### 4.5.5 Locaux sanitaires

Un espace sanitaire pour le personnel d'entretien est prévu en sous-sol, notamment au niveau du local de rangement

#### 4.6 Locaux sociaux.

Sans objet

#### 4.7 Locaux techniques.

##### 4.7.1 Local de réception des ordures ménagères

Voir 4.5.1

##### 4.7.2 Chaufferie.

Béton armé, blocs béton ou cloisons en briques de laitier ; sol en béton lissé avec finition suivant choix de l'architecte et suivant la réglementation en vigueur. Plafond en état brut de décoffrage. Porte d'accès métallique, coupe-feu selon réglementation.

Équipement électrique : luminaire étanche avec interrupteur, installation apparente. Une prise d'eau froide pour remplissage de la chaudière est prévue.

##### 4.7.3 Sous station de chauffage

Sans objet

##### 4.7.4 Local des surpresseurs

Sans objet

##### 4.7.5 Local transformateur

Sans objet  
4.7.6 Local machinerie d'ascenseur

Sans objet

4.7.7 Local ventilation mécanique

Sans objet

4.8 Conciergerie

Sans objet

4.9 Local sécurité incendie

Sans objet

---

## **5 ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE**

5.1 Ascenseurs et monte-charge

Un ascenseur électrique de charge 630 kg – 8 personnes desservant tous les niveaux d'étage est prévu pour chaque entrée principale.

5.2 Chauffage, eau chaude.

5.2.1 Équipement thermique de chauffage :

5.2.1.1 Production de chaleur.

La production de chaleur pour le chauffage se fera par une chaudière à condensation au gaz naturel situé dans un local se trouvant au sous-sol.

5.2.1.2 Régulation automatique

La régulation primaire de l'eau chaude s'effectue au niveau de la chaudière collective par un ensemble de régulateurs connectés à des sondes extérieures.

5.2.1.3 Pompes et brûleurs

Chaudière avec brûleur et circulateur électronique à débit variable.

5.2.1.4 Accessoires divers

Accessoires prévus en fonction de la chaudière retenue.

#### 5.2.1.5 Colonnes montantes

Les colonnes de distribution pour chauffage seront placées dans les gaines montantes communes. Elles sont isolées thermiquement suivant les prescriptions et réglementation en vigueur et desservent chaque appartement.

#### 5.2.2 Service d'eau chaude

##### 5.2.2.1 Production d'eau chaude

La production d'eau chaude sanitaire se fait par une chaudière à gaz à condensation combinée à un ballon tampon couplé à une installation solaire thermique. A cet effet, des panneaux solaires horizontaux sont prévus en toiture.

##### 5.2.2.2 Réservoirs

Un ballon de stockage d'eau chaude sanitaire couplé à un cycle anti-légionnelle est prévu. Sa capacité est prévue en fonction des nécessités suivant les études de la Maîtrise d'œuvre.

##### 5.2.2.3 Pompes et brûleur

Brûleur et pompe de circulation de puissance suivant les normes en vigueur.

##### 5.2.2.4 Comptage général

Le comptage des consommations en eau chaude des parties communes se fera par un compteur volumétrique situé dans le local technique prévu à cet effet.

##### 5.2.2.5 Colonnes montantes

Les colonnes de distribution de l'eau chaude sanitaire seront placées dans les gaines montantes communes. Elles sont isolées thermiquement suivant les prescriptions et réglementation en vigueur et desservent chaque appartement.

#### 5.3 Télécommunications.

##### 5.3.1.1 Téléphone

L'installation de base permettant un raccordement téléphonique de l'immeuble est prévue suivant les prescriptions des concessionnaires dans un local situé au sous-sol.

##### 5.3.1.2 Antennes T.V et radio

L'installation de base permettant un raccordement T.V et radio de l'immeuble est prévue suivant les prescriptions des concessionnaires dans un local situé au sous-sol.

Une préparation est également prévue pour permettre une installation ultérieure d'une antenne parabolique commune sur la toiture. Il appartiendra à la copropriété,

respectivement à chaque acquéreur de mettre en place l'équipement nécessaire au besoin à sa charge.

#### 5.4 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères.

Le stockage des ordures ménagères se fera exclusivement dans les récipients/conteneurs mis à la disposition dans le local prévu à cet effet dans le sous-sol.

#### 5.5 Ventilation mécanique des locaux

La ventilation mécanique des locaux est faite en conformité avec les réglementations en vigueur et suivant les indications de l'ingénieur des techniques spéciales.

#### 5.6 Alimentation en eau.

##### 5.6.1 Comptages généraux.

Le comptage général de l'alimentation en eau se fera au niveau de l'entrée du réseau dans le local technique prévu à cet effet dans chaque résidence.

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

Les appareils nécessaires sont prévus en fonction des besoins définis par le bureau chargé des études des techniques spéciales ou de la Maîtrise d'œuvre.

##### 5.6.3 Colonnes montantes. Emplacement, isolation acoustique éventuelle, gaines coupures et purges.

Les colonnes d'alimentation en eau seront placées dans les gaines montantes communes. Elles sont isolées acoustiquement suivant les indications du bureau chargé des études des techniques spéciales et desservent chaque appartement.

##### 5.6.4 Branchements particuliers.

Le branchement privatif des appartements se fait à chaque étage à partir des colonnes communes et un comptage des consommations est prévu au moyen de compteurs individuels.

#### 5.7 Alimentation en gaz.

##### 5.7.1 Colonnes montantes.

Sans objet

##### 5.7.2 Branchement et comptages particuliers.

Sans objet

### 5.7.3 Comptages des services généraux.

Un comptage général est prévu dans le local technique où se trouve l'arrivée du gaz de la chaudière depuis le réseau urbain.

## 5.8 Alimentation en électricité.

### 5.8.1 Comptages des services généraux.

Le comptage de la consommation en électricité des parties communes est assuré par un compteur général placé dans un local technique prévu à cet effet.

### 5.8.2 Colonnes montantes.

Les câbles d'alimentation des appartements se trouvent dans les gaines montantes communes suivant les études de la Maîtrise d'œuvre.

### 5.8.3 Branchement et comptages particuliers.

Les compteurs individuels des appartements sont installés dans un local technique prévu à cet effet au sous-sol de chaque résidence. Sans objet.

---

## **6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**

### 6.1 Voirie et parking.

#### 6.1.1 Voirie d'accès.

La voirie d'accès fait partie de l'aménagement de l'ensemble du site. Une rampe d'accès menant au parking souterrain depuis la voirie est prévue en béton brossé, chape ciment ou en revêtement asphalte au choix de l'architecte.

#### 6.1.2 Trottoirs

Sans objet

#### 6.1.3 Parkings visiteurs

Sans objet

### 6.2 Circulations des piétons.

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

Les accès piétonniers aux entrées principales et cours intérieures des résidences seront exécutés en dallage ou pavés décoratifs suivant choix de l'architecte et de la Maîtrise d'œuvre.

### 6.3 Espaces verts.

#### 6.3.1 Aires de repos

Sans objet

#### 6.3.2 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs.

Ensemencement de gazon, plantation d'arbres ou arbustes et fleurs suivant les aménagements prévus par l'architecte.

#### 6.3.3 Engazonnement.

Voir 6.3.2

#### 6.3.4 Arrosage.

Un arrosage automatique ou par robinet commun sera prévu suivant nécessité et préconisation de l'architecte.

#### 6.3.5 Bassins décoratifs.

Sans objet

#### 6.3.6 Chemins de promenade

Sans objet

### 6.4 Aire de jeux et équipements sportifs

Sans objet

### 6.5 Éclairage extérieur.

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

Des luminaires encastrés, potelets ou autres dispositions seront prévus en fonction de l'aménagement des extérieurs et choix de l'architecte. Ces luminaires pourront être accouplés à des détecteurs de mouvement et/ou sondes crépusculaires.

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

Voir 6.5.1

6.6 Clôtures.

6.6.1 Sur rue.

Sans objet

6.6.2 Avec les propriétés voisines.

Sans objet

6.7 Réseaux divers.

6.7.1 Eau.

Des robinets d'eau seront prévus pour l'arrosage des alentours de l'immeuble en fonction de la nécessité et des aménagements prévus par l'architecte.

6.7.2 Gaz.

Sans objet

6.7.3 Électricité (poste de transformation extérieur).

Sans objet

6.7.4 Postes d'incendie, extincteurs.

Aménagements et dispositifs en fonction des indications du service des pompiers de la commune.

6.7.5 Égouts.

Les travaux de raccordement au réseau d'égouttage général seront effectués suivant les pratiques et normes en vigueur en coordination avec les services techniques de la commune.

6.7.6 Épuration des eaux.

Sans objet

6.7.7 Télécommunications.

Les travaux de raccordement au réseau des télécommunications seront réalisés suivant les pratiques et normes en vigueur en coordination avec les concessionnaires.

6.7.8 Drainage du terrain

Sans objet

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

Les eaux pluviales seront évacuées vers un bassin de rétention en contre bas du site en fonction des études de la Maîtrise d'œuvre.

N. DESCRIPTIF DES MATERIAUX ET EQUIPEMENTS

**Sanitaires et robinetterie**

Les appareils sanitaires prévus de base sont illustrés ci-dessous à titre indicatif. Leur nombre en fonction de leur typologie est tel que représenté sur le plan d'appartement.

- Appartements des étages courants (Standing 1) :

Pièce	Description	Collection	Référence
SDB / SDD	douche 180 x 90 cm	Villeroy & Boch Architectura	UDA1890ARA248V01
	ensemble robinetterie douche	Zucchetti	ZT6093
	paroi fixe de douche	Van Marcke Origine - Walk-in	R 228030
	Ou* baignoire 180 x 80 cm	Villeroy & Boch Squaro Edge 12	UBQ180SQE2DV01
	ensemble robinetterie baignoire	Zucchetti Jingle	R 181967
	douche 90 x 90 cm	Villeroy & Boch Architectura	UDA9090ARA115V01
	ensemble robinetterie douche	Zucchetti	ZT6093
	cabine de douche	Novellini Young	Y22GS891K
	Eclairage double	Sanijura Dixit Led	923757
	miroir	Sanijura Reflet Pure	901018
	ensemble robinetterie lavabo	Zucchetti Jingle	R99815
	plan double lavabo - 120 cm	Sanijura Lumen	5514350873
	sous-meuble lavabo - 120 cm	Sanijura Lumen	275810XXXX
	éclairage	Sanijura Dixit Led	923757
	miroir	Sanijura Reflet Pure	901010
	ensemble robinetterie lavabo	Zucchetti Jingle	R99815
	plan simple lavabo - 80 cm	Sanijura Lumen	5514310873
	sous meuble lavabo - 80 cm	Sanijura Lumen	275802XXXX
	WC suspendu	Villeroy & Boch Subway 2.0	5614R201
	Bati-support	Geberit	111300005
	plaque de commande	Geberit Sigma 30	115883KJ1

<b>Coin de toilette</b>				
		WC suspendu	Villeroy & Boch Subway 2.0	5614R201
		bati-support	Geberit	111300005
		plaque de commande	Geberit Sigma 30	115883KJ1
		Robinet eau froide	Hansa Hansanova Styla	R 177405
		lave-mains - 40x20x12 cm	Van Marcke intro - Alba	R 930524
		meuble blanc - 40x20x50 cm	Van Marcke - Aurora - Alba	R 929349
	miroir - 40/65 cm	Detremmerie	75PK040H1	

\* Choix laissé à l'Acquéreur entre une douche ou une baignoire.

▪ Appartements de l'étage en retrait (Standing 2)

Pièce	Description	Collection	Référence
<b>SDB / SDD</b>			
	douche 180 x 90 cm	Villeroy & Boch Architectura	UDA1890ARA248V01
	ensemble robinetterie douche	Zucchetti	Z94272-Z93040-Z94022
	paroi fixe de douche	Van Marcke Origine - Walk-in	R 228030
	baignoire 180 x 80 cm	Villeroy & Boch Squaro Edge - Whirpool	UCC180SQE2B1V01
	ensemble robinetterie baignoire	Zucchetti	R99684-ZIN121-Z94022
	douche 90 x 90 cm	Villeroy & Boch - Architectura	UDA9090ARA115V01
	ensemble robinetterie douche	Zucchetti	Z94272-Z93040-Z94022
	cabine de douche	Novellini Young	Y22GS891K
	miroir avec lumière LED	Van Marcke Origine - Luna	R 221103
	ensemble robinetterie lavabo	Zucchetti Jingle	R99815
	plan double lavabo - 120 cm	Oasis Forever	0F51121RLH
	sous-meuble lavabo - 120 cm	Oasis Forever	0FO115060XXXX
	miroir avec lumière LED	Van Marcke Origine - Luna	R 221101
	ensemble robinetterie lavabo	Zucchetti Jingle	R99815
	simple lavabo - 80 cm	Oasis Forever	0F51086RLA
	sous-meuble lavabo - 80 cm	Oasis Forever	0FO115085XXXX

		WC suspendu	Villeroy & Boch Subway 2.0	5614R201
		bati-support	Geberit	111300005
		plaque de commande	Geberit Sigma 50	115883KJ1
<b>Coin de toilette</b>				
		Robinet eau froide	Hansa Hansanova Styla	R 177405
		WC suspendu	Villeroy & Boch Subway 2.0	5614R201
		bati-support	Geberit	111300005
		plaque de commande	Geberit Sigma 50	115883KJ1
		lave-mains - 40x20x12 cm	Van Marcke intro - Alba	R 930524
		meuble blanc - 40x20x50 cm	Van Marcke - Aurora - Alba	R 929349
	miroir - 40/65 cm	Detremmerie	75PK040H1	

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de modifier ces appareils de base tout en gardant un niveau de qualité équivalent.

Suivant les modalités prévues au point E (Travaux et Choix Modificatifs), l'Acquéreur a la possibilité d'opter pour un matériel sanitaire différent moyennant adaptation des prix.