



Cahier des charges

# MEADOW

R É S I D E N C E

4, rue de Steinfort, L-8371 Hobscheid





p. 24

### Participants au projet de construction

**Promotion et vente :**  
**Meadow s.à r.l.**  
47, route d'Esch  
L-3332 Fennange

**Architecte :**  
**Dieschbourg - Wagner**  
21, rue des Muguets  
L-2167 Luxembourg

**Bureau d'étude contrôle qualité :**  
**OGC SA**  
3, rue Auguste Collart  
L-3220 Bettembourg

**Cautionnements :**  
**Banque BIL**  
Garantie bancaire  
d'achèvement

**Assurances contractées  
pour le projet :**  
Assurance tous risques chantier  
Assurance biennale  
Assurance décennale

**Bureau D'étude Énergétique :**  
**Eco-Actif s.à r.l.**  
10, Avenue G.D. Charlotte  
L-5654 Mondorf-Les-Bains



p. 13



p. 22

# Sommaire

## AV.-PR.

REMARQUES PRÉLIMINAIRES ET  
GÉNÉRALITES CONTRACTUELLES (A-M)

p. 4

**1.** CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES  
GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

p. 13

**2.** LOCAUX PRIVATIFS ET  
LEURS ÉQUIPEMENTS

p. 19

**3.** ANNEXES PRIVATIVES

p. 29

**4.** PARTIES COMMUNES  
À L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

p. 30

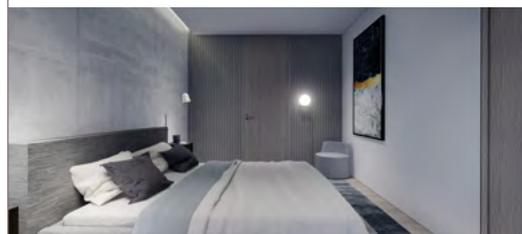
**5.** ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX  
DE L'IMMEUBLE

p. 31

**6.** VOIRIE, PARKINGS  
ET ALENTOURS

p. 36

p. 18



p. 25

# Avant-propos

## REMARQUES PRÉLIMINAIRES ET GÉNÉRALITÉS CONTRACTUELLES (A-M)

### A. Remarque importante

**TVA à 3% seulement** après acceptation du dossier des acquéreurs privés par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Après le 31.10.2002 (remboursement ou application directe du taux de 3%).

Depuis le 1er janvier 2015, **le taux normal de la TVA est de 17%**. Afin de stimuler la construction de logements, l'État soumet la création et la rénovation d'un logement au **taux super-réduit de 3%**, à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale.

Par logement, on entend tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte (*p.ex. appartement*) susceptible d'être habitée à titre principal, y compris garage, cave et parties communes intérieures qui en sont les accessoires.

L'utilisation simultanée d'un logement à des fins d'habitation principale et à d'autres fins donne droit à la faveur fiscale, à condition que la surface réservée à l'habitation principale dépasse trois quarts de la surface totale.

Lorsque cette surface est inférieure ou égale à ladite proportion, le bénéfice de la faveur fiscale n'est accordé que proportionnellement à la partie réservée à l'habitation principale.

Il est nécessaire que le requérant et l'assujetti adressent une demande préalable pour l'application directe du taux réduit (3%) à l'administration de l'enregistrement.



# Descriptif

(PRÉVU PAR L'ARTICLE 1601-5 CODE CIVIL  
SELON MODÈLE DU RÉGLEMENT GRAND-DUCAL  
DU 3 SEPTEMBRE 1985)

## B. Généralités

La présente description et le contrat préliminaire forment un ensemble. Toute modification de la présente doit être notée à part.

La présente description et les plans sont complémentaires. Les données fournies par l'un et qui ne le serait pas par l'autre, sont néanmoins à considérer comme exécutoires. Toutefois, le mobilier inscrit dans les plans ne sont pas compris dans les fournitures, sauf si le promoteur le stipule. L'épaisseur des murs, l'emplacement des piliers et linteaux, la hauteur des pièces (épaisseurs des dalles) sont indiqués sur les plans de l'architecte sous réserve de confirmation par les calculs d'un bureau d'étude.

Le promoteur se réserve le droit de modifier les plans dans les cas qui suivent :

- soit pour tenir compte de modifications imposées par les autorités
- soit pour remplacer des matériaux prévus dans le présent descriptif par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure (par exemple en cas de difficulté d'approvisionnement)

- soit pour faire face à des exigences de caractère constructif (par exemple les appareils sanitaires, tels qu'ils figurent sur les plans peuvent être changés de place pour des raisons techniques, ...)

Ces modifications ne donnent lieu à aucune réclamation ou indemnité en faveur de l'acquéreur. Durant les travaux de construction, seul le promoteur pourra apporter des changements s'il le juge nécessaire. Aucun changement de plans ou d'exécution des parties communes ne peut être envisagés par les copropriétaires. Seul le réalisateur pourra y apporter les modifications nécessaires dans l'intérêt général de l'ensemble. Par contre, les copropriétaires ont le droit de demander au réalisateur de modifier avant le début de la construction, les parois intérieures de leurs lots respectifs **(Voir point E. Modifications, Dérogations ou Suppléments.)**

Cependant, ils ne pourront en aucun cas modifier les séparations limitées de leurs unités, la construction portante, ainsi que l'emplacement des gaines techniques.



## C. Choix des Acquéreurs

Les copropriétaires seront convoqués en temps utile par le PROMOTEUR pour déterminer d'un commun accord les agencements et équipements prévus dans la description spécifique qui suit et portant essentiellement sur :

1. Lors de changements éventuels à apporter à la construction des cloisons.
2. Pour fixer les emplacements des raccords au réseau d'électricité, points lumineux, téléphone et antenne.
3. Pour choisir les revêtements muraux en faïence dans une gamme et prix proposés par le promoteur.
4. Pour sélectionner les revêtements des sols dans une gamme et prix proposés par le promoteur.
5. Pour sélectionner les appareils sanitaires, robinetteries, radiateurs et accessoires suivant une gamme et prix proposés par le promoteur et fixer leurs emplacements.
6. Pour sélectionner la menuiserie intérieure suivant une gamme et prix proposés par le promoteur.
7. Pour sélectionner les papiers peints et choix des couleurs.

## C.1 Charges

### À charge du promoteur :

- Les assurances de la Résidence jusqu'au jour de la réception ou de l'occupation du premier appartement (à partir de cette date les primes seront réglées à la copropriété).
- Les autorisations de bâtir et alignements, les taxes de raccordement (eaux, canalisations).
- Les frais de réfection de chaussée et de trottoir.
- Les frais de nettoyage avant la réception (le nettoyage final reste à charge des propriétaires).
- Les frais de chauffage, eau, électricité pendant la construction.
- Aménagement des extérieurs par plantation ainsi que les luminaires servant à l'éclairage extérieur (entrée principale, accès garage, etc.).
- Les frais d'assurance décennale et biennale.
- Les frais de garantie d'achèvement pour la période de construction prévue.

### À charge des propriétaires :

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié
- Les taxes du raccordement privatif électrique
- Les taxes du raccordement privatif à l'antenne
- Les taxes du raccordement privatif au téléphone
- Les frais relatifs aux modifications et suppléments éventuels

À charge des propriétaires sous le régime de la copropriété (à partir du jour de la réception ou de l'occupation du premier appartement) :

- Les taxes de canalisations, les primes d'assurances, les frais des parties communes (entretien, réparations), le nettoyage des parties communes ainsi que les frais communs pour chauffage, eau, électricité, etc. calculés au prorata des millièmes appartenant à chaque propriétaire.

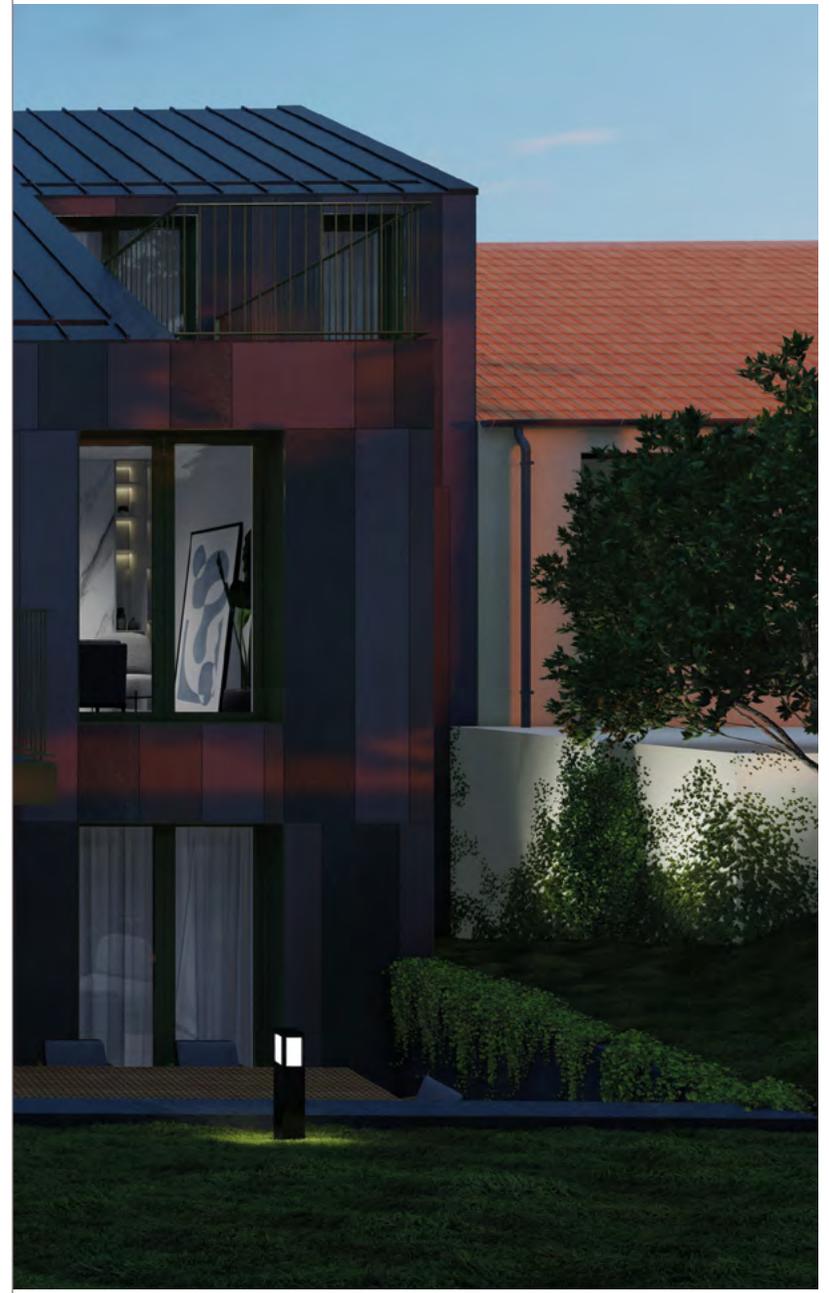
## D. Réalisation

La résidence élaborée par le bureau d'architecte désigné en qualité d'auteur du projet.

Les études statiques et techniques spéciales seront confiées à des hommes de l'art possédant des expériences reconnues.

Des entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les divers corps de métier. Un bureau de contrôle agissant dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale sera chargé du contrôle sur chantier et du contrôle des plans techniques.





## E. Modifications, Dérogations ou Suppléments

**Avec l'accord écrit préalable du PROMOTEUR et sur demande écrite, les ACQUÉREURS auront le droit :**

- De changer les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte ni la conception portante, ni la stabilité, ni la structure, ni les gaines et cheminées ainsi que l'aspect extérieur du bâtiment.
- De déroger au cahier des charges c.-à-d. de choisir d'autres matériaux ou appareils à la place de ceux prévus dans la présente description.

Pour ce faire, les ACQUÉREURS seront convoqués en temps utile par le PROMOTEUR : cf § B. Les ACQUÉREURS devront manifester leur choix endéans les 3 semaines après invitation du PROMOTEUR. En cas de choix d'un matériel ou fourniture différent de celui proposé dans les descriptifs, les ACQUÉREURS demanderont au PROMOTEUR le supplément engendré par leurs souhaits particuliers. Les ACQUÉREURS doivent supporter à part entière les frais supplémentaires qui en découlent.

Tout travail supplémentaire ou de modification avant réception doit être exécuté par des corps de métiers contractés par le PROMOTEUR/CONSTRUCTEUR, afin de garantir le bon déroulement des travaux. Le choix des matériaux de finitions est à faire auprès des entreprises contractées par le PROMOTEUR/CONSTRUCTEUR.

Pour ne pas retarder l'exécution des travaux, tout changement doit être présenté en temps utile.

Lors de toute modification des fournitures par l'ACQUÉREUR, le PROMOTEUR ne pourra en aucun cas être responsable des retards dans la finition et la réception des biens.

L'ACQUÉREUR s'engage à attendre avant toute installation, à faire exécuter par des artisans étrangers au PROMOTEUR, constructeur, que la réception des biens, à la fin des travaux de construction soit faite avec le PROMOTEUR (par exemple : installation de cuisine, placards, pose de voilages ou stores, installation d'unité de climatisation...).

Toutes modifications apportées à l'initiative de l'ACQUÉREUR entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux prévus dans la présente, ne donne droit à aucune ristourne, toutefois, une compensation pourra être accordée dans le cadre des prestations d'un seul corps de métier.

Toute conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles si elles ne sont pas confirmées par écrit par le PROMOTEUR.





## F. Surfaces et limites

Les côtes et mesures inscrites dans les plans, sont des côtes de maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3 % entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

Des fissures dues à la construction ou à la dilatation des matériaux sont à considérer comme normales. Le promoteur et l'architecte ont le droit d'apporter les modifications que nécessitent les conditions d'exécution ou même d'approvisionnement. Volume bâti : transformation resp. Construction traditionnelle en dur (béton armé et maçonnerie) selon plans de l'architecte.



## G. Vente et Modalité de paiement

À l'acte notarié est payé : la quote-part terrain, les frais et honoraires d'architecte et d'ingénieur et au cas où les travaux auraient déjà été commencés, la quote-part pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée. Le forfait de construction est payable moyennant acomptes échelonnés au-fur-et-à mesure de l'avancement des travaux ; les indications à ce sujet se trouvent dans le plan de paiement en annexe et dans l'acte notarié. Au plus tard lors de la remise des clés devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat et tous les frais relatifs en cas de changement sollicité par l'ACQUÉREUR et accordés par le PROMOTEUR. À défaut, le PROMOTEUR est autorisé à refuser la remise des clés.

Toutes les factures sont payables dans un délai de 10 jours à date de la réception. A défaut de paiement, des intérêts de retard au taux légal sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable ne soit nécessaire jusqu'au jour du paiement intégral.

## H. Garantie d'Achèvement

Suivant les dispositions en vigueur conformément à la loi du 28.12.1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en cas de vices de construction. Cette garantie d'achèvement sera assurée par une banque de premier ordre de la place financière de Luxembourg.

## I. Garanties Décennales et Biennales

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

## J. Délais de Livraison

La mise à disposition de la construction est prévue dans un délai d'environ 24 mois à partir du début des Travaux de construction et pour une exécution suivant le présent descriptif, sauf cas de force majeure indépendant de la volonté du promoteur.

Toute(s) modification(s) demandée(s) par l'acquéreur peut (peuvent) entraîner une majoration du délai indiqué.

## K. Réception des Biens

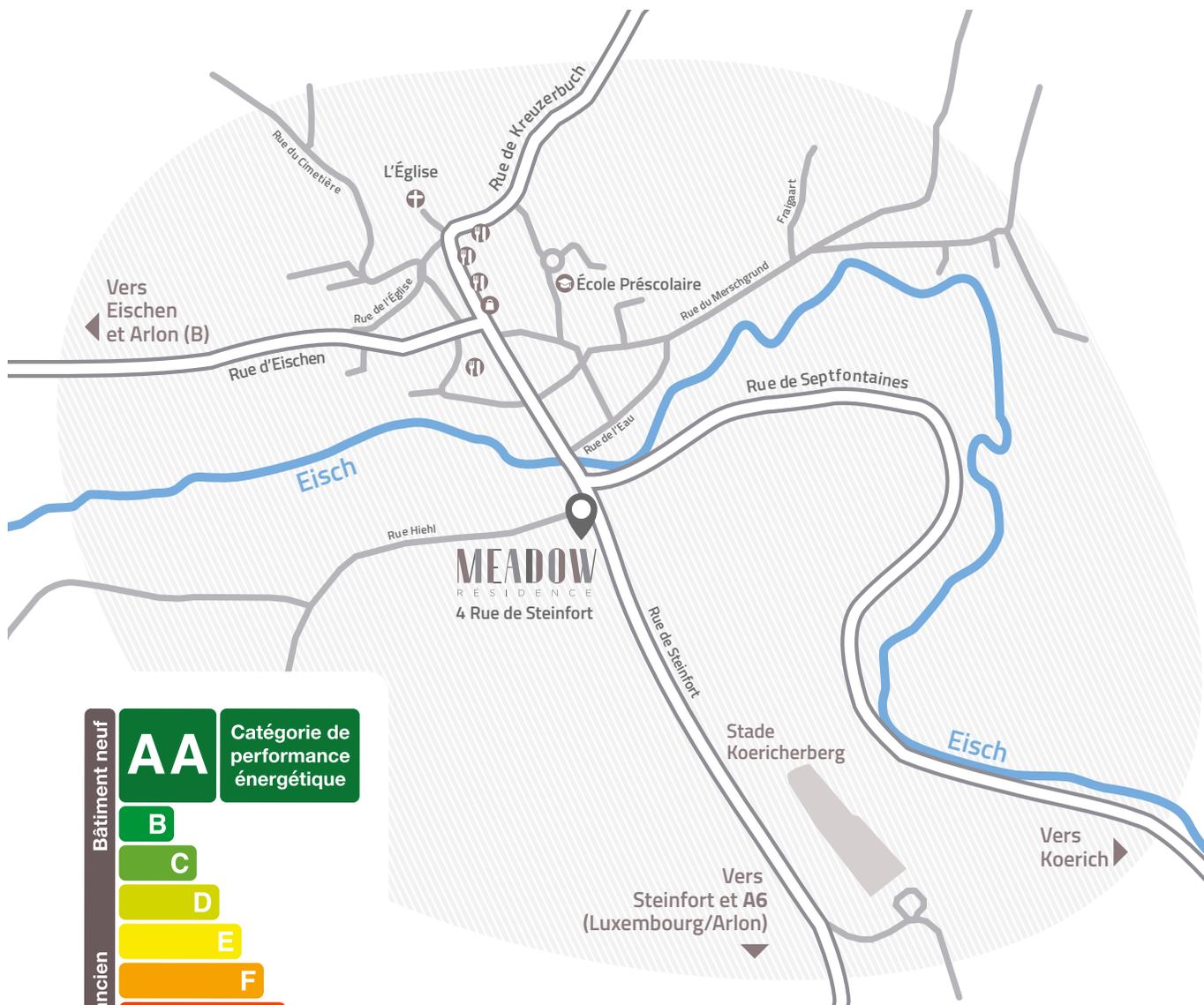
La réception et la constatation de l'achèvement des biens auront lieu sur invitation du PROMOTEUR. Elles Seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception contradictoirement signé par les deux parties, qui procéderont alors à la levée de la garantie bancaire d'achèvement qui permettra la remise des clés. (Art. 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976). La dernière tranche de paiement du solde doit être réglée au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement.

## L. Divers

Le client est tenu de ventiler régulièrement les locaux, afin d'éviter des risques de condensation et moisissure, un nettoyage régulier des terrasses, siphons et caniveaux de sol est essentiel, afin d'éviter la formation de Salpêtre, l'obstruction des canalisations et autres problèmes. Il est précisé que le défaut d'entretien des constructions, installations techniques et alentours, pour quelque raison que soit, annule de plein droit les garanties du promoteur, qu'elles soient de droit commun ou contractuelles.

## M. Compétence Juridictionnelle

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



|                 |           |                                      |
|-----------------|-----------|--------------------------------------|
| Bâtiment neuf   | <b>AA</b> | Catégorie de performance énergétique |
|                 | B         |                                      |
|                 | C         |                                      |
|                 | D         |                                      |
|                 | E         |                                      |
| Bâtiment ancien | F         |                                      |
|                 | G         |                                      |
|                 | H         |                                      |
|                 | I         |                                      |
|                 |           |                                      |



Fait à Fennange en autant d'originaux que de parties, le

Pour l'acheteur

Pour le vendeur

.....

Certifiant avoir pris connaissance des 36 pages du présent Cahier des charges, ainsi que ses annexes, avoir reçu un original signé, signature avec la mention "lu et approuvé"

.....



## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

### 1.1 INFRASTRUCTURE

#### 1.1.1 FOUILLES

Fouilles en pleine masse évacuées pour la nouvelle construction.

#### 1.1.2 FONDATIONS

Semelles filantes et/ou radier, et/ou pieux en béton selon le calcul du bureau d'études stabilité.

### 1.2 MURS ET OSSATURES

#### 1.2.1 MURS DU SOUS-SOL ET R.D.C.

##### 1.2.1.1 MURS PERIPHERIQUES

Voiles en béton armé. L'étanchéité extérieure contre le remblai des murs enterrés sera réalisée en deux couches de membranes soudées APP4 ou autre suivants prescriptions techniques et passeport énergétique.

##### 1.2.1.2 MURS DE REFENDS

Blocs béton lourd rejointoyées, enduit ciment, voiles en béton armé pour murs porteurs.

#### 1.2.2 MURS DE FAÇADES (à tous les niveaux)

Voiles en béton armé, revêtus à l'extérieur par une façade isolante ventilé (passe énergétique classe A) + habillage en panneau de fibre de ciment type Equitone, Rieder ou autre suivant choix du promoteur.

#### 1.2.3 MURS MITOYENS

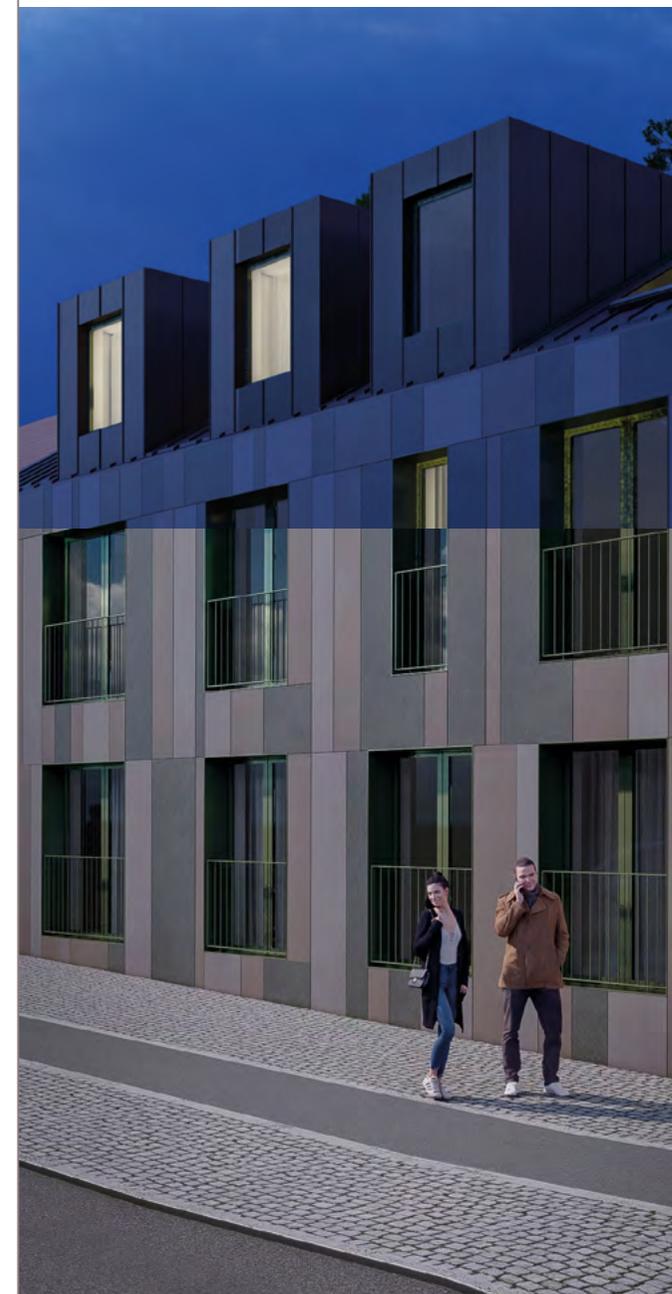
Néant.

#### 1.2.4 CLOISONS DE SEPARATION

Maçonnerie en blocs béton d'une épaisseur de 11,5 cm, enduit au plâtre.

#### 1.2.5 MURS SEPARATIFS

Séparations entre appartements en blocs coffrants béton ép. 24 cm ou voiles béton armé avec enduit plâtre.



## 1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

### 1.3 PLANCHERS

#### 1.3.1 PLANCHERS SUR ETAGE COURANT

Dalles en béton armé épaisseur selon calcul statique avec chape flottante sur isolation acoustique (+ isolation thermique pour niveau sur Sous-Sol) plafond enduit au plâtre.

#### 1.3.2 PLANCHERS SUR BALCONS

Dalles en béton armé : membrane d'étanchéité et isolation pour rupture du pont thermique (isokorb) + isolation thermique, revêtement en dallage céramique au choix du promoteur posé sur plots.

#### 1.3.3 PLANCHERS SUR LOCAUX COLLECTIFS, TECHNIQUES, ENTRÉES, CIRCULATIONS

Idem 1.3.1

#### 1.3.4 PLANCHERS SUR LOCAUX NON-CHAUFFÉS OU OUVERTS

Dalle sur Sous-Sol intérieure et extérieure avec isolation thermique.

### 1.5 ESCALIERS

#### 1.5.1 ESCALIERS

Cage d'escalier principale en béton armé avec revêtements en pierre ou céramique au choix du promoteur ; plinthes encastrées et affleurantes.

### 1.6 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION

#### 1.6.1 CONDUITS DE FUMÉE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Néant.

#### 1.6.2 CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE

Ventilation naturel et mécanique ; respectivement les caves avec sortie à l'extérieur ; suivant prescriptions.

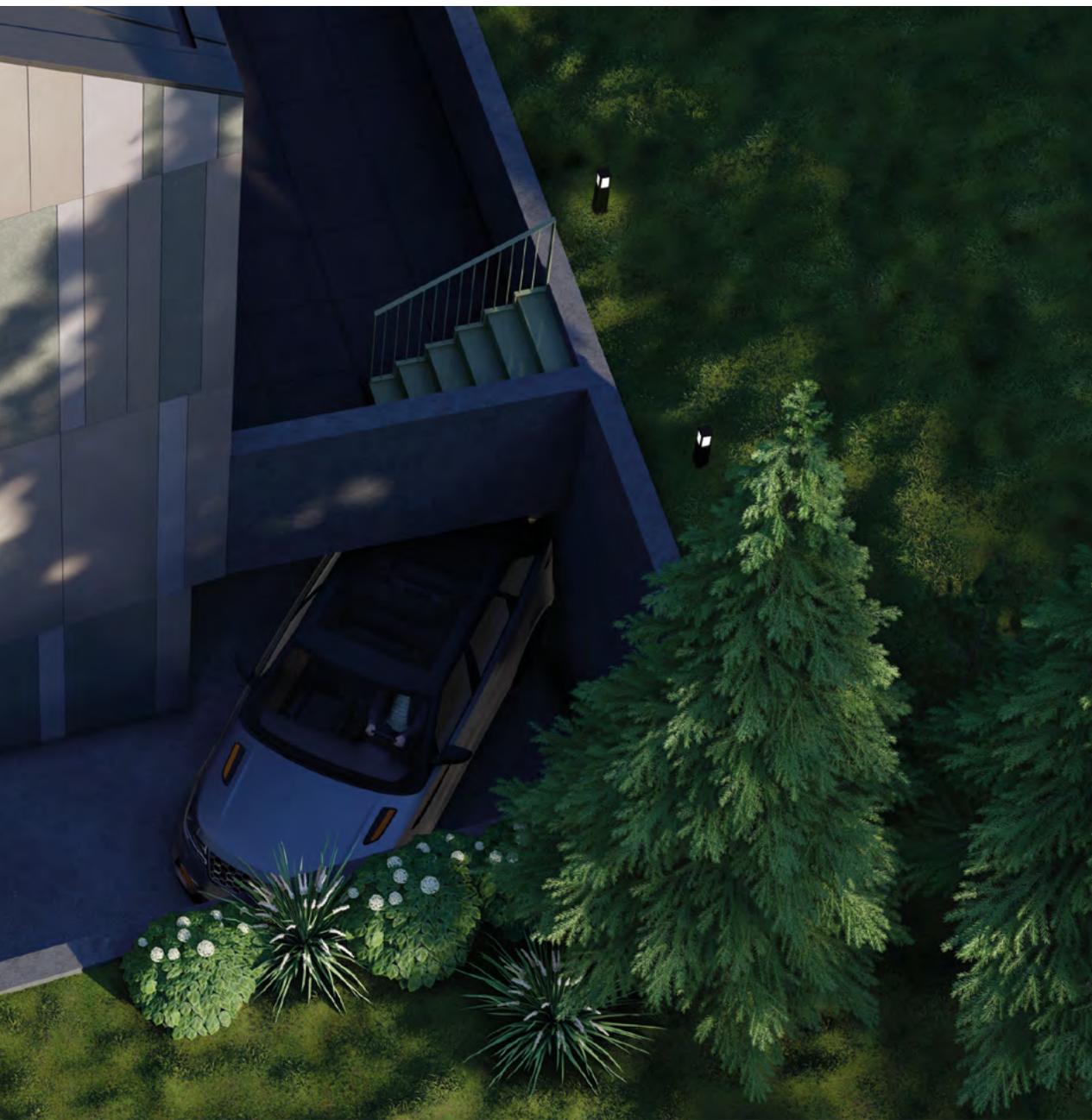
#### 1.6.3 CONDUITS D'AIR FRAIS

Pour chaufferie, selon indications de l'installateur.

#### 1.6.4 CONDUITS DE FUMÉE DE CHAUFFERIE

Néant.









## 1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

- 1.7.1 CHUTES D'EAUX PLUVIALES  
En PP ou autre matière intégrés dans le complexe isolant en façade.
- 1.7.2 CHUTES D'EAUX USÉES  
En polypropylène type Rehau ou similaire selon norme, suspendus dans les sous-sols ou intégrés dans le complexe isolant en façade.
- 1.7.3 CANALISATIONS En PP KG 2000, resp. PVC.
- 1.7.4 BRANCHEMENTS AUX ÉGOUTS  
En PP KG2000, resp. PVC.

## 1.8 TOITURES

- 1.8.1 TOITURE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES  
Toiture en zinc noir avec gouttières encastrés + Isolation thermique selon les normes en vigueur et le passe énergétique (classe A).  
Couvre-murs en zinc noir, ou autre teinte au choix du promoteur.
- 1.8.1 SOUCHES DE CHEMINÉES, VENTILATIONS ET CONDUITS DIVERS  
En Zinc ou inox, idem pour les ventilations.







2.

## LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

### 2.1.1 SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES DE SÉJOUR PROLONGÉS

Carrelage au choix du client, chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat jusqu'à **70,00.- €/m² TVA 17 % incluse**. Le revêtement du sol des chambres à coucher sera réalisé en parquet massif, type suivant choix du client chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat jusqu'à **70,00.- €/m² TVA 17 % incluse**, sauf si autre convention entre parties.

### 2.1.2 SOLS ET PLINTHES DES PIÈCES DE SERVICE

(cuisine et salle de bains) Carrelage au sol au choix du client, chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat du carrelage jusqu'à **70,00.- €/m² TVA 17 % incluse**, sauf si autre convention entre parties.

### 2.1.3 SOLS ET PLINTHES DES ENTRÉES ET DEGAGEMENTS

Idem 2.1.2

### 2.1.4 SOLS DES BALCONS ET TERRASSES

Voir 1.3.2

## 2.2 REVÊTEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, ETC)

Bains : carrelage en faïence au choix du client, chez un de nos fournisseurs sur les 4 murs et jusqu'au plafond, prix public d'achat de **70,00.- €/m² TVA 17 % incluse**.

## 2.3 PLAFONDS

### 2.3.1 PLAFONDS DES PIÈCES INTÉRIEURES

Enduit au plâtre.

### 2.3.2 SOUS-FACE DES BALCONS

En panneaux fibre de ciment ou autre suivant choix du promoteur.

## 2.4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

### 2.4.1 MENUISERIES EXTÉRIEURES DES PIÈCES PRINCIPALES

En Aluminium, couleur **RAL6013** de marque SCHUCO, Reynaers ou similaire à triple vitrage isolant, charnières encastrés et poignés dans la couleur châssis, stores extérieurs à lamelles en Aluminium laqué **RAL6013** avec rails intégrés dans les encadrements de fenêtre en aluminium **laqué RAL6013**. La porte d'entrée de l'immeuble en Aluminium, sera pourvue d'une serrure de sécurité électrique actionnée par bouton-poussoir depuis les appartements.

## 2.5 FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS PROTECTION ANTI-SOLAIRE

### 2.5.1 PIÈCES PRINCIPALES

Stores extérieurs à lamelles en Aluminium laqué avec rails intégrés dans les encadrements de fenêtre en aluminium

laqué **RAL6013**, ouverture et fermeture électrique pour toutes les fenêtres dans chaque appartement.

## 2.6 HUISSERIES ET BÂTIS

### 2.6.1 PORTES INTÉRIEURES

Portes en bois laqué blanc, ouverture toute hauteur, avec charnières encastrés, cadres en bois avec, poignets design, ou autre modèle Design à choisir par le client chez un de nos fournisseurs, prix public d'achat avec pose jusqu'à **1500€/HTVA** par ensemble de porte.

### 2.6.2 PORTES D'ENTRÉE DES APPARTEMENTS

Portes de sécurité en bois laqué blanc des deux côtés + fermeture sécurité à trois points + Trois clefs munies d'un code de sécurité unique et espion.

### 2.6.3 PORTES DES LOCAUX DE RANGEMENT

Idem 2.6.1.

## 2. LOCAUX PRIVATIFS TECHNIQUES ET LEUR ÉQUIPEMENT

### 2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

#### 2.7.1 GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

En acier laqué **RAL6013**. Le promoteur pourra apporter des modifications à l'aspect des garde-corps.

#### 2.7.2 GRILLES DE PROTECTION DES BAIES

En acier laqué **RAL6013** ou verre

### 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.

##### 2.8.1.4 SUR ENDUITS, HABILLAGES EN BOIS, STAFFS OU AUTRES MURS ET PLAFONDS DES SOUS-FACE ET RIVES DE BALCONS

Idem 2.3.2

### 2.8.2 PEINTURES INTÉRIEURES

#### 2.8.2.1 SUR MENUISERIES

Néant.

#### 2.8.2.2 SUR PLAFONDS

Égrenage, 2 couches latex mat.

#### 2.8.2.3 SUR CANALISATIONS, TUYAUTERIE, CHUTES, ÉLÉMENTS DE CHAUFFAGE ET DIVERS

Néant.

### 2.8.3 PAPIERS PEINTS

#### 2.8.3.1 SUR MURS

Égrenage, papier peint du type variovlies. Fourniture et pose suivant gamme proposée par le promoteur, choix des couleurs par le client.

#### 2.8.3.2 SUR PLAFONDS

Néant.





## 2.9 ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

### 2.9.1 ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS

2.9.1.1 BLOCS ÉVIER, ROBINETTERIE : Néant.

2.9.1.2 APPAREILS ET MOBILIERS : Néant

2.9.1.3 ÉVACUATION DES DÉCHETS : Néant.

2.9.1.4 ARMOIRE, SÈCHE-LINGE : Néant.

### 2.9.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

Installation mixte, canalisation incorporée.

Isolation en matelas en laine de roche, ou laine de verre, ventilation.

#### 2.9.2.1 DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

Raccordement à la conduite à l'alimentation d'eau de la résidence avec tous les accessoires selon les indications du service eau de la Commune. Comptage principale pour la résidence séparément, sous comptage individuel, l'alimentation en eau sera effectuée en tube d'acier galvanisé, resp. en Acocerth ou Rehau.

#### 2.9.2.2 DISTRIBUTION D'EAU COLLECTIVE ET COMPTAGE

Dans la buanderie avec un évier pour commun.

#### 2.9.2.3 PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE INDIVIDUELLE

**La préparation d'eau chaude sanitaire se fera par un boiler installé dans la chaufferie au sous-sol. Combiné avec un système de panneaux solaires thermiques installés sur la toiture de l'immeuble.** Sont desservis la baignoire et/ou la douche, le(s) lavabo(s) dans la salle de bains. Eau froide pour le lave-mains dans wc séparé.





#### 2.9.2.4 EVACUATIONS

Chutes en polypropylène insonorisés, idem pour les raccordements des appareils.

#### 2.9.2.5 DISTRIBUTION DU GAZ : Néant.

#### 2.9.2.6 BRANCHEMENT EN ATTENTE

Néant, sauf pour cuisine à charge du client.

#### 2.9.2.7 APPAREILS SANITAIRES

**WC séparé :** Un lave-mains de série 450 x 370mm Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) ou similaire avec sous-meuble, valeur du sous-meuble de 380€/htva. Un robinet chromé de marque HANSGRÖHE ou similaire à choisir par le client d'une valeur de 250€/htva. Uniquement pour l'eau froide. Un wc mural, fixé et alimenté sur un bloc WC Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) à fond creux compacte ou similaire, abattant softclosing avec un réservoir Geberit, plaque de révision GEBERIT à choisir par le client d'une valeur de 150€/htva (valeur plaque de révision)

Un miroir rectangulaire avec éclairage LED 450 x 750mm ou similaire au choix du client d'une valeur de 280€/htva. Porte papier, brosse, accessoires à choisir par le client d'une valeur de 100€/htva.

#### Salle de bains :

Une baignoire Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) Acryl de dimensions : 1700 x 7500mm (seulement dans certains appart.)

Un ensemble de robinetterie au choix du client avec Mitigeur à encastrer, tête de douche et douchette À choisir par le client d'une valeur de 1'000€/HTVA. Un receveur de douche Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) Acryl de dimensions 1200 x 900mm ou similaire. Un ensemble de robinetterie au choix du client avec Mitigeur à encastrer, tête de douche et douchette À choisir par le client d'une valeur de 1'000€/HTVA.

Une paroi de douche et baignoire, fixe, porte pivotante ou autre au choix du client d'une valeur de 650€/htva. Double lavabo Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) dimensions 1300 x 470mm ou similaire avec sous meuble, valeur sous meuble de 1000€/HTVA. 2 Mitigeurs au choix du client d'une valeur de 450€/HTVA les deux. Un miroir rectangulaire avec éclairage LED 1300 x 750mm ou similaire au choix du client d'une valeur de 600€/HTVA. Un wc mural, fixé et alimenté sur un bloc wc Villeroy & Boch (SUBWAY 2.0) à fond creux compacte ou similaire, abattant softclosing avec un réservoir Geberit, plaque de révision GEBERIT à choisir par le client d'une valeur de 150€/HTVA (valeur plaque de révision)

Les options reviennent à charge du client. **Dans les cuisines uniquement les raccords seront prévus.**

## 2. LOCAUX PRIVATIFS TECHNIQUES ET LEUR ÉQUIPEMENT

### 2.9.3 ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES

#### 2.9.3.1 TYPE D'INSTALLATION

Les installations seront du type encastré sous tube en plastique pour les étages.

Sous-Sol : installation avec câble étanche apparent selon les spécifications de l'usine Électrique.

Prises et interrupteurs de la marque JUNG série standard couleur blanc ou beige.

#### 2.9.3.2 PUISSANCE À DESSERVIR 220/380 V.

### 2.9.3.3 ÉQUIPEMENT DE CHAQUE PIÈCE

#### a) Hall et corridor

1 ou 2 raccords pour plafonnier, avec va-et-vient et une prise de courant force.

1 tableau de sous distribution.

1 tableau de sous-distribution multimédia apte à recevoir les câblages (téléphone, internet) et antenne collective.

#### b) Living et salle-à-manger

2 raccords pour point lumineux au plafond avec allumage va-et-vient, 6 prises de courant, 1 prise RJ45, 1 prise TV.

#### c) Chambres et bureau

1 raccord pour points lumineux au plafond avec allumage, trois prises de courant, prise RJ45, 1 prise TV.

#### d) Cuisine

1 raccord fil pour points lumineux au plafond ou au mur, 5 prises de courant, 1 prise pour cuisinière.

1 prise pour lave-vaisselle, 1 prise pour hotte, 1 prise frigo.

#### e) Salle de bains

1 raccord pour le plafond avec interrupteur, 1 prise.

1 raccord pour appliques ou miroir au-dessus du lavabo avec interrupteur. Toilette, un allumage simple.

#### f) WC séparé

1 raccord pour points lumineux au plafond avec allumage. 1 ventilateur temporisé si le local est occulte.

#### g) Balcon et terrasse

1 raccord avec interrupteur à l'intérieur avec témoin, 1 prise étanche, 1 hublot au choix du promoteur.

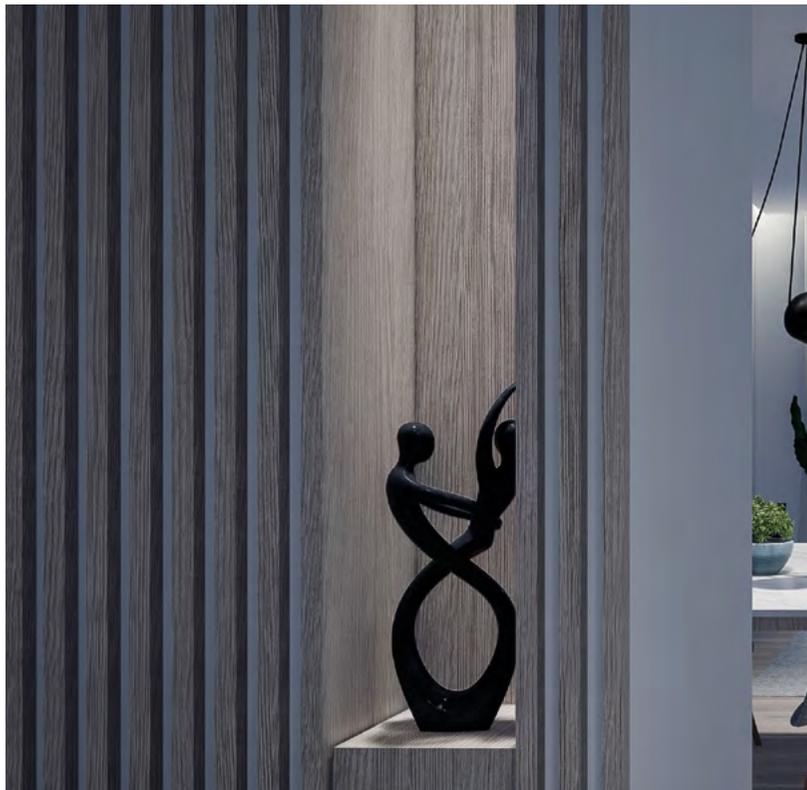
#### h) Autres installations dans hall ou living

-Une sonnerie vidéo-parlophone combiné avec la commande automatique de la porte d'entrée principale.

#### Divers

J)-Raccords pour volets électriques dans tout l'appartement.









2.9.3.4 SONNERIE DE PORTE PALIÈRE  
Voir 2.9.3.1.

## 2.9.4 CHAUFFAGE, CHEMINÉES ET VENTILATIONS

Colonnes sous gaines, cheminée PLEWA  
ou similaire.

### 2.9.4.1 TYPE D'INSTALLATION

Du type central, chaudière à gaz à  
condensation haute performance.  
Régulation en fonction des conditions  
atmosphériques. Fourniture et pose par  
un installateur de réputation. Le groupe  
de ventilation sera installé par logement  
dans le local technique ou emplacement  
prévu à cet effet.

### 2.9.4.2 TEMPÉRATURES GARANTIES DANS LES DIVERSES PIÈCES PAR TEMPÉRATURE MINIMA EXTÉRIEURE DE -15°C

Par température minimum extérieure  
de -15°C.

**Living :** 22°C **Salle de bains :** 24°C  
**Hall :** 20°C **Cuisine :** 20°C  
**Chambres :** 20°C

### 2.9.4.3 APPAREILS D'ÉMISSION DE CHALEUR

Chauffage par le sol dans tout l'appartement  
avec collecteur individuel encastré pour la  
régulation, thermostats ambiance dans  
chaque pièce, ainsi que Radiateur sèche  
serviettes électrique dans la salle de bains  
en acier de la marque Radson ou similaire  
pré-laqué en usine pourvu d'un thermostat.

2.9.4.4 CONDUITS DE FUMÉE  
Néant

### 2.9.4.5 CONDUITS ET PRISES DE VENTILATION

Conduites et boîtiers pour prises d'air  
intégrés dans les dalles en béton avec  
couvercles inox ou laqués couleur RAL.

2.9.4.6 CONDUITS ET PRISES D'AIR FRAIS  
Incorporé dans la gaine technique.

### 2.9.4.7 VENTILATION SPÉCIFIQUE

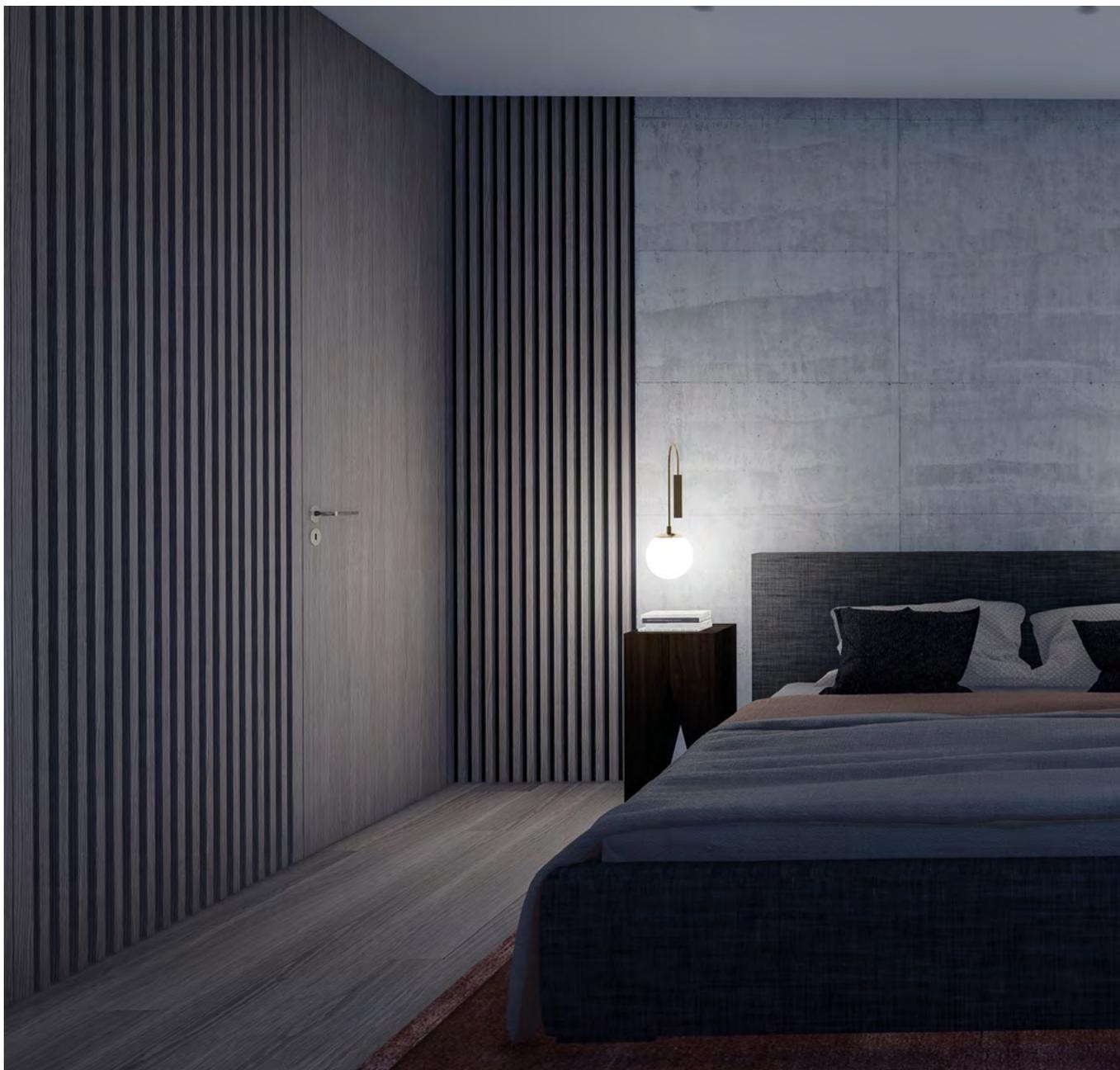
La connexion de la hotte de la cuisine vers  
l'extérieur n'est pas prévue, vu qu'une  
évacuation directe vers l'extérieur n'est pas  
compatible avec le concept énergétique et  
l'étanchéité à l'air requise. La cuisine doit  
impérativement être équipée d'une hotte  
avec filtre à charbon actif, les odeurs  
éventuelles sont évacuées par la bouche  
de ventilation mécanique contrôlée dans  
la cuisine.

## 2.9.5 ÉQUIPEMENT INTERIEUR DES PLACARDS ET PIÈCES DE RANGEMENT

Appareil de Ventilation mécanique contrôlé  
à l'intérieur des placards dans le hall  
d'entrée de chaque appartement ou dans  
le plafond ou autre suivant étude génie  
technique.

### 2.9.6 ÉQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATIONS

Voir 2.9.3.1 pour RADIO et TELEPHONE.



## ANNEXES PRIVATIVES

### 3.1 CAVES

#### 3.1.1 MURS ET CLOISONS

Séparation des caves privées par des blocs béton d'une épaisseur de 11,5 cm, maçonnerie vue, 2 couches de peinture blanche.

#### 3.1.2 PLAFONDS

Béton brut de décoffrage, 2 couches de peinture blanche.

#### 3.1.3 SOLS

Chape quartz ou béton lissé quartz.

#### 3.1.4 PORTES D'ACCÈS

Portes métalliques avec chambranles métalliques. Serrures simples.

#### 3.1.5 VENTILATION NATURELLE OU MÉCANIQUE

Par fentes ou fenêtres suivant ou par VMC suivant étude Génie technique.

#### 3.1.6 ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Éclairage général dans les corridors par armatures étanches. 1 lumière étanche avec un interrupteur, 1 installation apparente pour chaque cave.

### 3.2 GARAGE, EMPLACEMENTS INTÉRIEURS

#### 3.2.1 MURS OU CLOISONS

Cloisons néant ; Murs en Maçonnerie vue, 2 couches de peinture blanche.

#### 3.2.2 PLAFONDS

Voir 1.3.1

#### 3.2.3 SOLS

Chape quartz ou béton lissé quartz ou similaire au choix du promoteur.

#### 3.2.4 PORTES D'ACCÈS

La porte de garage du type sectionnelle et isolée, de type INDUPORTA, panneaux lisses laqués RAL6013 MAT, ou autre couleur au choix du promoteur. Ouverture électrique par moteur avec 2 télécommandes, moteur MARANTEC ou BERNER.

#### 3.2.5 VENTILATION NATURELLE

Par fentes ou fenêtres suivant plans.

#### 3.2.6 ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Points lumineux sur détecteurs de mouvement ; luminaire LED Basse consommation.

#### 3.2.7 DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

Néant.



## PARTIES COMMUNES À L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

### 4.1 HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

#### 4.1.1 SOLS

Revêtement en céramique ou pierre, selon choix du promoteur, plinthes et tapis de sol encastrés.

#### 4.1.2 PAROIS

Enduit au plâtre, finition selon choix du promoteur.

#### 4.1.3 PLAFONDS

Enduit au plâtre, 2 couches de Latex Matt.

#### 4.1.4 PORTES D'ACCÈS ET SYSTÈME DE FERMETURE, APPEL DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

La porte d'entrée principale en Aluminium triple vitrage, serrure de sécurité et vidéo-parlophone BTCINO ou similaire écran couleurs selon choix du promoteur.

#### 4.1.5 BOÎTES AUX LETTRES

Boite aux lettres, selon choix du promoteur.

#### 4.1.6 ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

Éclairage par réglettes.

### 4.2 CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ÉTAGE

Idem : 4.1.1

### 4.3 CAGES D'ESCALIERS

#### 4.3.1 SOLS DES PALIERS : Idem 4.1.1

#### 4.3.2 MURS : Idem 4.1.2

#### 4.3.3 PLAFONDS : Idem 4.1.3

#### 4.3.4 ESCALIERS (MARCHES, CONTREMARCHES) LIMONS, PLINTHES, GARDE-CORPS

Marches et contremarches en PIERRE ou céramique, selon choix du promoteur. Garde-corps en acier laqué RAL9016MAT ou autre selon choix du promoteur.

#### 4.3.5 CHAUFFAGE, VENTILATION

Néant.

#### 4.3.6 ÉCLAIRAGE

Appliques à fonction par détection de mouvements.

### 4.4 LOCAUX COMMUNS

#### 4.4.1 LOCAUX TECHNIQUES : Voir 3.1

#### 4.4.2 LOCAL VELOS/POUSSETTES, POUBELLES Voir 3.1

#### 4.4.3 CHAUFFERIE

Idem 4.1 équipée d'une prise électrique sur le compteur commun.

#### 4.4.4 SOUS-STATION DU CHAUFFAGE : Néant.

#### 4.4.5 LOCAL TRANSFORMATEUR CREOS : Néant.

#### 4.4.6 LOCAL MACHINERIE D'ASCENSEUR : Néant.

#### 4.4.7 LOCAL VENTILATION MÉCANIQUE : Néant.





5.

## ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

### 5.1 ASCENSEURS

Néant.

### 5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

#### 5.2.1 ÉQUIPEMENT THERMIQUE DE CHAUFFAGE

##### 5.2.1.1 PRODUCTION DE CHALEUR

Voir 2.9.2.3.

##### 5.2.1.2 RÉGULATION AUTOMATIQUE

Régulation en fonction des conditions atmosphériques avec horloge à réserve de marche. Sonde de départ et sonde extérieure.

##### 5.2.1.3 POMPES ET BRULEURS

Pompes de circulation de type adéquat à l'installation.

##### 5.2.1.4 ACCESSOIRES DIVERS

Tableau de commande avec commandes thermiques et fusibles. Câblages et raccordement de toute installation.

##### 5.2.1.5 COLONNES MONTANTES

Installées dans une gaine verticale, avec possibilité de vidange et vannes de coupures, isolation des tuyaux en laine de verre.



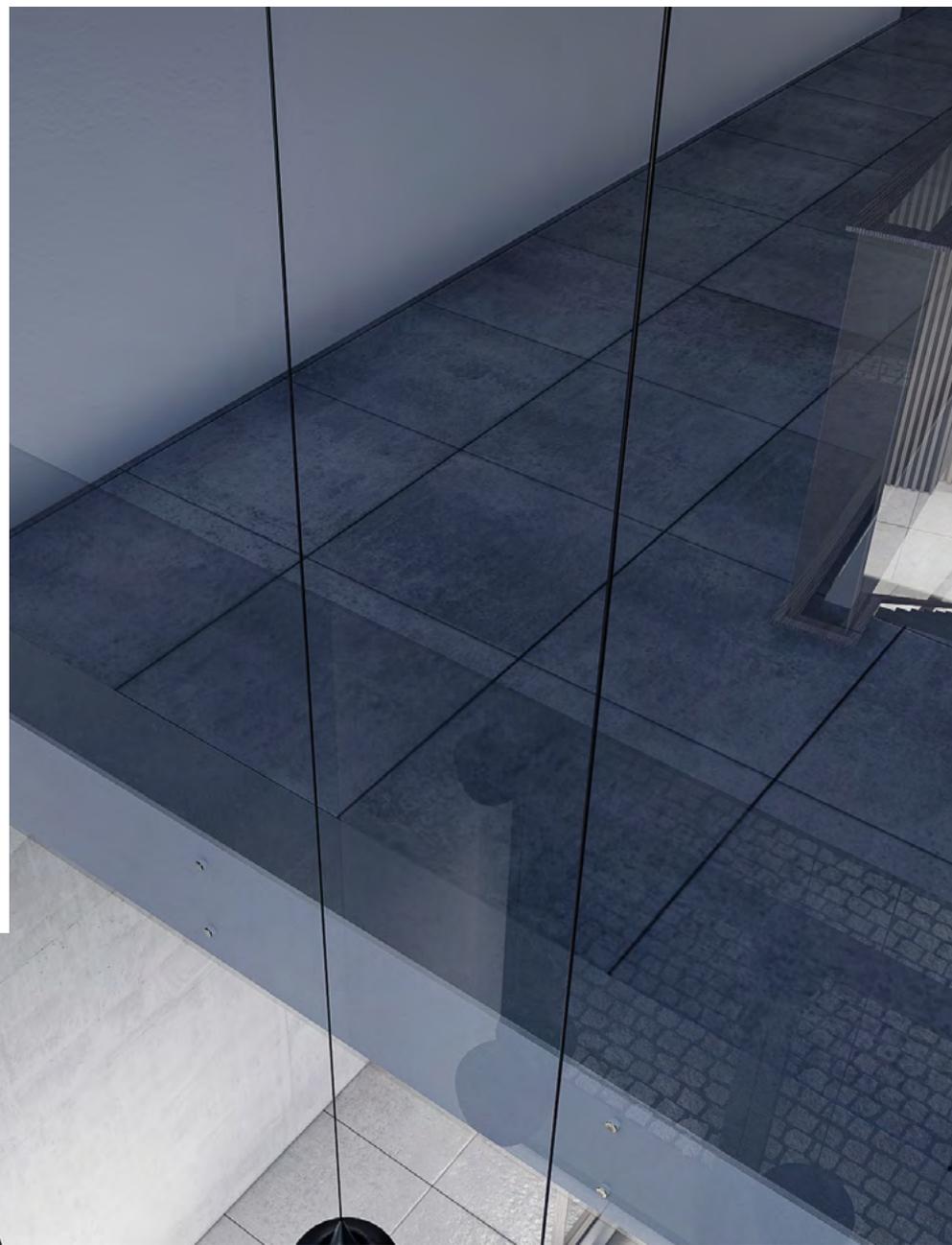
## 5.3 TÉLÉCOMMUNICATIONS

### 5.3.1 TÉLÉPHONE

Une gaine vide d'attente avec fil de tirage pour câble téléphonique suivant prescriptions P&T à la date d'autorisation de bâtir vers chaque hall d'entrée (coffret sous-distribution) est installé à partir du tableau de distribution se situant dans le local compteurs. Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau P&T sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.

### 5.3.2 ANTENNES T.V. ET RADIO

Une gaine vide d'attente avec fil de tirage est prévue dans le hall d'entrée à partir du tableau de distribution se situant dans le local compteurs. Les taxes et frais de câblage et de raccordement privatif au réseau de l'antenne sont à charge de l'acquéreur même si ces câblages sont exécutés par l'électricien mandaté par le promoteur et que ce dernier doit faire l'avance des frais de câblage et/ou des taxes de raccordement.







5.

## ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

### 5.4 RÉCEPTION, STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Stockage des ordures ménagères dans poubelles individuelles à fournir par les services de la Commune de HABSCHT à la demande et aux frais de chaque propriétaire.

### 5.5 VENTILATION DES LOCAUX

Naturelle suivant prescriptions.

### 5.6 ALIMENTATION EN EAU

Néant.

#### 5.6.1 COMPTAGES GÉNÉRAUX

Emplacement des compteurs selon les prescriptions du Service des Eaux dans les buanderies ou local technique.

#### 5.6.2 SUPRESSEURS, RÉDUCTEURS ET RÉGULATEURS DE PRESSION TRAITEMENT DE L'EAU,

Filtrage d'eau.

#### 5.6.3 COLONNES MONTANTES

Gaines dans maçonnerie.

#### 5.6.4 BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Comptage individuel.

### 5.7 ALIMENTATION EN GAZ

#### 5.7.1 COLONNES MONTANTES

Néant.

#### 5.7.2 BRANCHEMENT ET COMPTAGES PARTICULIERS

Néant.

#### 5.7.3 COMPTAGES DES SERVICES GÉNÉRAUX

Dans local technique ou autre suivant prescription.

### 5.8 ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

#### 5.8.1 RÉSEAU ET DISTRIBUTION

Raccordement au réseau Creos.

#### 5.8.2 COMPTAGES DES SERVICES GÉNÉRAUX

Compteur pour éclairage collectif.

#### 5.8.3 COLONNES

Gaines dans maçonnerie.

#### 5.8.4 BRANCHEMENT ET COMPTAGES PARTICULIERS

Comptage individuel pour chaque appartement. Coffret de fusibles dans le hall de chaque appartement.





6.

## VOIRIE, PARKINGS ET ALENTOURS

### 6.1 VOIRIE D'ACCÈS

Néant.

6.1.2 TROTTOIRS - Suivant prescriptions Communales.

6.1.3 PARKINGS VISITEURS  
Néant.

### 6.1.4 MURS DE SOUTÈNEMENT

Murs de soutènement rampe de garage en béton vu, couleur selon choix du promoteur ou voile béton et habillage en pierre, Idem délimitation espaces verts et chemins.

### 6.2 CIRCULATION DES PIETONS, VOITURES ET RAMPE DE GARAGE

#### 6.2.1 CHEMINS D'ACCÈS AUX ENTRÉES, EMMARCHEMENT, RAMPE ET COUR

En granit ou pierre antidérapante selon choix du promoteur, rampe de garage en pavés pierre bouchardé avec chants sciés ou autre selon choix du promoteur.

## 6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS, GAZON  
Gazon, arbustes et autres plantations dans l'entrée immeuble selon choix du promoteur.

6.3.2 CHEMINS DE PROMENADES  
Néant

6.3.3 ARROSAGE  
Néant

## 6.4 ÉQUIPEMENTS

Néant.

## 6.5 ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1 SIGNALISATION DE L'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE  
Entrée principale, 1 luminaire étanche fonction par détection de mouvements.  
Rampe de garage 3 luminaires encastrés en façade par détection de mouvements.

## 6.6 CLÔTURES

6.6.1 SUR RUE  
Néant.

6.6.2 AVEC LES PROPRIÉTÉS VOISINES  
Une clôture de hauteur 1,80m modèle selon choix du promoteur.

## 6.7 RÉSEAUX DIVERS

6.7.1 EAU  
Raccordement au réseau public de la Commune.

6.7.2 GAZ  
Réseau Creos ou Sudgaz.

6.7.3 ÉLECTRICITÉ  
Raccordement au réseau CREOS.

6.7.4 POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS  
Extincteurs et autres prescriptions suivant norme, prévues dans parties communes à tous les niveaux.

6.7.5 ÉGOUTS  
Raccordement au réseau existant.

6.7.6 TÉLÉCOMMUNICATIONS  
Raccordement au réseau P&T.

6.7.7 ÉCLAIRAGE DU TERRAIN  
Néant.

6.7.8 ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIE, DE RUISSELLEMENT SUR LE TERRAIN, ESPACES VERTS, CHEMINS, AIRES, COURS ET JEUX  
Raccordement aux égouts.







# MEADOW

R É S I D E N C E

4, rue de Steinfort, L-8371 Hobscheid



PP Promotions  
T +352 26 59 13 80  
47, route d'Esch  
L-3332 Fennange  
Grand-Duché de Luxembourg



# MEADOW

R É S I D E N C E

4, rue de Steinfort, L-8371 Hobscheid