

Les 2 Laiteries

- WARNACH -

CAHIER DES CHARGES

MAISON



Table des matières

1	Description du projet	5
1.1	Présentation générale	5
1.2	Intervenants	7
1.3	Fournisseurs des parachèvements	9
1.4	Qualité constructive	9
1.5	Aspects environnementaux	9
2	Aménagement des abords	9
3	Sécurité	10
3.1	Protection contre l'effraction	10
3.2	Protection contre les incendies	10
4	Structure	10
4.1	Éléments de structure	10
4.2	Terrassements et fondations	0
4.3	Réseau d'égouttage	0
4.4	Rampe, parkings souterrains et caves	0
5	Superstructure et gros-œuvre	13
5.1	Escaliers	13
5.2	Gaines	13
5.3	Isolation acoustique	13
5.4	Isolation thermique	13
5.5	Façades isolantes	13
5.6	L'isolation en toiture	14
5.7	Façades	14
5.8	Menuiseries extérieures	14
5.9	Toitures	14
5.10	Grenier	15
6	Menuiseries intérieures	16
6.1	Portes intérieures	16
6.2	Portes des locaux techniques, locaux poubelles et parkings vélos extérieurs	16
6.3	Tablettes de fenêtre	16
7	Parachèvement	16
7.1	Remarques générales	16
7.2	Chapes	17
7.3	Revêtements de sols	17
7.4	Revêtements des murs et des plafonds	19

7.5	Zones faïencées.....	19
8	Chauffage et production d'eau chaude.....	20
8.1	Généralités	20
8.2	Production de chaleur	20
8.3	Distribution de chaleur.....	20
8.4	Alimentation d'eau froide	20
8.5	Comptage des consommables et énergies.....	0
9	Equipements sanitaires.....	0
9.1	Installation sanitaire	0
9.2	Appareils sanitaires et WC	0
10	Électricité.....	23
10.1	Réseau de terre et de protection	23
10.2	Équipements électriques des maisons	23
10.3	Description de l'installation électrique	23
10.4	Équipements électriques des parties communes.....	26
10.4.1	Raccordements téléphonie et télédistribution (avec fibre optique)	26
10.4.2	Panneaux solaires photovoltaïques.....	26
11	Ventilation double-flux.....	26
12	Équipements	26
12.1.1	Cuisine	26
12.1.2	Buanderie	28
13	Livraison de la maison.....	28
14	Clauses générales	28
14.1	Précisions.....	28
14.2	Réceptions	31
14.3	Modifications.....	31
15	ANNEXES.....	33

1 Description du projet

1.1 Présentation générale

LV Invest à le plaisir de vous proposer son nouveau projet de construction au cœur de Warnach

Warnach est un village de la dynamique commune de Fauvillers, idéalement placé à proximité de la Nationale 4 qui vous permettra d'accéder rapidement à Martelange et ses commerces.

En moins de 15 minutes, vous pourrez rejoindre le centre de Bastogne et Arlon se situe à 20 min.

Wiltz est situé à 22 km Ettelbruck à 35 km et Luxembourg-ville à 53 km.

Warnach est également un village très actif à travers les nombreuses activités du comité des fêtes et le projet de

rénovation de l'ancienne école en salle polyvalente a été déposé à la région Wallonne.

Ce projet se compose de 6 maisons et d'un parking avec carport.

Il se situe au cœur du village dans la rue des 2 laiteries.

Les futures maisons unifamiliales répondront au standard énergétique actuel.

Elles seront équipées entre autres de :

- Des châssis de fenêtres avec triple vitrage
- Une façade isolante
- Une ventilation de type double-flux
- Le chauffage par le sol à l'aide d'une pompe à chaleur air/eau



1.2 Intervenants

Maître de l'ouvrage :

LV Invest Sarl
11, rue de l'industrie
L-8399 Windhof

Architecte :

A-nova architectes S.R.L.
165, route de Malmaison
6637 Honville – Belgique

Bureau d'étude en charge de l'étude statique :

BGNS
72c, Lenclos
6740 Etalle – Belgique

Bureau d'étude en charge de l'étude PEB :

Misko ingénieurs-conseils
15, Place du général Patton
6600 Bastogne – Belgique

Coordinateur sécurité santé

Génie Tec Belgium S.R.L.
454, Noville
6600 Bastogne - Belgique

Bureau d'étude en charge des études de sol :

BGNS
72c, Lenclos
6740 Etalle – Belgique

Bureau d'étude en charge de la certification certibeau :

Misko ingénieurs-conseils
15, Place du général Patton
6600 Bastogne – Belgique

Commercialisation :

LV Invest Sarl
11, rue de l'industrie
L-8399 Windhof



1.3 Fournisseurs des parachèvements

1.4 Qualité constructive

Les travaux sont réalisés par des entreprises et sous-traitants agréés, spécialisés et qualifiés.

Les matériaux utilisés pour la construction sont de qualité et garantissent la solidité et la pérennité de l'ensemble. Ils correspondent aux agréments techniques reconnus et ont tous fait preuve de leur durabilité dans le temps.

Le vendeur-promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation et ce, pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à celle des matériaux décrits ci-après.

1.5 Aspects environnementaux

Un projet immobilier doit répondre aux normes, notamment énergétiques en vigueur à la date du dépôt du permis.

Les maisons sont de classe énergétique A ou A++ en option.

Le maître d'Ouvrage demandera le certificat PEB aux autorités

Il en va de même pour les matériaux qui ne seraient plus disponibles sur le marché. Le vendeur-promoteur se réserve le droit de remplacer les équipements prévus dans le présent cahier des charges pour autant que les nouveaux équipements soient de qualité équivalente ou supérieure.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel desdits matériaux mis en œuvre.

L'ensemble est réalisé conformément aux documents contractuels des bureaux d'études en architecture, stabilité, PEB, certibeau et coordination sécurité.

administratives compétentes dans les 6 mois qui suivent la réception provisoire. Pour obtenir ce résultat, des châssis de qualité et une isolation importante des murs, dalles et toitures sont mis en œuvre.

2 Aménagement des abords

Les zones avant et carports sont livrées avec un revêtement de sol en gravier composé d'un géotextile, de 15cm de gravier 0-50 et de 5 cm de gravier de finition 20-40 de type bleu-gris.

Les jardins seront ensemencés. L'aménagement des abords comprend, les pelouses.

Les terrasses sur terre-plein sont livrées avec une dalle en béton poreux

et le revêtement de sol sur plot peut être prévu en option.

L'aménagement des abords est exécuté selon les plans et instructions de l'Architecte.

Les séparations entre les jardins à jouissance privative sont réalisées en conformité aux prescription urbanistique et à charge de l'acquéreur.

Le terrain à jouissance privative est susceptible de recevoir des appareils collectifs d'égouttage. La présence de couvercles sur ces appareils est indispensable pour le contrôle et l'entretien du réseau d'égout. Ces couvercles doivent rester accessibles en tout temps.

3 Sécurité

3.1 Protection contre l'effraction

Chaque maison est équipée d'une porte sécurisée avec serrure 3 points.

Les portes d'entrée sont munies d'une serrure classique.

3.2 Protection contre les incendies

Les bâtiments sont érigés conformément aux lois en vigueur au moment de la délivrance du permis

d'urbanisme. Ils répondent aux exigences des services de prévention d'incendie.

4 Structure

4.1 Éléments de structure

La structure portante est réalisée en maçonneries de blocs béton creux suivant les prescriptions du bureau d'étude statique.

béton creux suivant les prescriptions du bureau d'étude statique.

Les planchers entre le rez-de-chaussée et l'étage 1 sont constitués de hourdis en béton recouverts d'une chape de compression en béton armé (armature acier ou fibres).

Les cloisons intérieures non-portantes sont réalisées en blocs de plâtre massifs avec enduit lissé de surface ou blocs de béton creux avec enduit de plâtre. Ces murs sont conformes aux critères d'isolation acoustique et de résistance au feu.

Les murs intérieurs porteurs sont exécutés en maçonneries de blocs

4.2 Terrassements et fondations

Tous les terrassements, déblais, remblais et apports de sols de finition sont prévus dans la présente entreprise.

Les terrassements comprennent notamment les travaux d'excavation

jusqu'au fond de coffre ainsi que tous les déblais spécifiques au droit des fondations du bâtiment, des chambres de visites, des égouttages enterrés, ... Les fondations du bâtiment sont assurées par la réalisation d'un radier en béton armé.

4.3 Réseau d'égouttage

Le réseau d'égouttage est défini en conformité avec les directives d'Idélux Eau et est relié aux canalisations publiques conformément aux prescriptions et règlements régionaux et communaux.

Les eaux usées seront dirigées vers l'égouttage présent en voirie.

Les eaux pluviales seront redirigées vers une citerne d'eau de pluie privative d'une contenance de 5000l dont le trop plein sera connecté à des puits d'infiltration communs conformément aux directives d'Idélux Eau et suivant les tests de percolation réalisés sur site.

4.4 Rampe, parkings souterrains et caves

Chaque maison dispose de deux emplacements de parking dont certains en option. Suivant la configuration, ces emplacements de parking sont situés sur la parcelle privative ou sur une parcelle commune. Suivant la configuration, ces emplacements de parking sont à ciel ouvert, couverts (type carport) ou fermés (type garage).

Le sol des emplacements de parking extérieurs est prévu en gravier de finition 20-40 de teinte gris-bleu.

Le sol du garage est prévu carrelé et les murs sont laissés bruts (maçonnerie rejointoyée et électricité apparente).

Chaque maison dispose d'un accès à un local poubelles et à un local vélo commun. Ces locaux sont revêtus de parements perméables permettant la ventilation naturelle. Ils sont conçus comme des structures légères extérieures et sécurisées.



5 Superstructure et gros-œuvre

5.1 Escaliers

Les escaliers du rez-de-chaussée vers l'étage 1 sont réalisés en béton armé et recouverts d'un carrelage de finition similaire à celui prévu sur le sol du rez-de-chaussée.

Les garde-corps sont réalisés avec une paroi en maçonneries de blocs béton creux ou blocs de plâtre massifs avec enduit de plâtre.

5.2 Gaines

Les gaines techniques comprennent notamment les conduites d'alimentation et d'évacuation en eau, l'électricité, la prise d'air et le rejet de

la ventilation double flux. Elles sont cloisonnées avec des contre-cloisons isolées revêtues d'une plaque de plâtre enduite d'un enduit fin.

5.3 Isolation acoustique

Entre les différentes maisons, les murs de séparation sont réalisés avec un double mur comprenant une isolation thermique de 10cm.

Les cloisons entre les pièces de la maison assurent un niveau d'isolation acoustique conforme aux normes en vigueur.

5.4 Isolation thermique

Les façades, toitures et dalles du rez-de-chaussée sont munies d'une isolation thermique complète conforme ou supérieure aux normes en vigueur sur la totalité des parois extérieures.

Les façades, toitures et dalles du rez-de-chaussée respectent les prescriptions du bureau d'étude PEB.

5.5 Façades isolantes

L'isolation pour la partie crépie est de type polystyrène expansé de 20 cm d'épaisseur selon la classe énergétique à atteindre (classe A et A++).

d'épaisseur selon la classe énergétique à atteindre (classe A et A++).

L'isolation pour la partie bardée est de type polyuréthane de 12 cm

5.6 L'isolation en toiture

L'isolation en toiture inclinée et de la toiture plate sur volume chauffé est conforme ou supérieure aux normes en vigueur.

5.7 Façades

Suivant le projet de l'Architecte, les murs de façades sont revêtus :

- > d'enduit autonettoyant
- > de bardage bois teinte naturelle

5.8 Menuiseries extérieures

Les châssis des maisons sont en pvc munis de triple vitrage.

Les faces intérieures et extérieures des châssis sont de ton noir RAL 9005 pour satisfaire aux prescriptions du permis d'urbanisme.

Les châssis allant jusqu'au sol sont munis d'un vitrage feuilleté conformément aux normes en vigueur.

Pour des raisons techniques, il est possible que les portes d'entrée des maisons et les grands châssis coulissants situés en façade arrière au rez-de-chaussée soient proposés en aluminium de ton noir RAL 9005. Les

5.9 Toitures

Les gouttières sont réalisées en zinc et les descentes d'eaux en façade sont réalisées également en zinc. Elles sont implantées suivant les indications reprises aux plans.

Les toitures respectent les prescriptions du bureau d'étude PEB.

Les toitures plates sur volume non-chauffé ne sont pas isolées.

> de bardage aluminium

Le choix du type et de couleur de ces revêtements reste à définir en concertation avec les Architectes et le Maître d'ouvrage.

performances thermiques de ces châssis devront être conformes aux prescriptions du bureau d'étude PEB.

La porte de garage donnant accès au garage de la maison 3 est de type sectionnelle en aluminium laqué ton noir RAL 9005. Son système d'ouverture et de fermeture est automatisé et commandé par deux télécommandes et un clavier à code.

Les menuiseries dont l'allège est inférieure à 90cm et dont la hauteur de chute est de plus de 1m sont munies de poignées à clef type TBT. Pour ces ouvertures, un garde-corps en verre peut être placé en option.

La couverture des toitures à versants est réalisée en ardoises artificielles.

L'étanchéité de la toiture plate est assurée par une membrane type EPDM. Cette membrane pourra être

remplacée par un produit équivalent pour des raisons techniques.

5.10 Grenier

Les charpentes des habitations sont de type industriel préfabriquée à comble perdus. Des combles aménageables peuvent être réalisés en option.

Le promoteur se réserve le droit de refuser toute demande de travaux « hors base » et ce, à tout stade d'avancement du chantier.



6 Menuiseries intérieures

6.1 Portes intérieures

Les portes intérieures sont de finition mélaminée ou laqué blanc, à âme tubulaire.

Elles sont posées avec les chambranles et encadrements de la même finition. Les feuilles de portes intérieures ont une largeur minimum de 73 cm pour l'ensemble des locaux.

Elles sont munies de quincailleries en métal.

Les choix peuvent être réalisés auprès de notre partenaire.

La modification du choix de base implique une modification du prix tant au niveau de la fourniture que de la pose.

6.2 Portes des locaux techniques, locaux poubelles et parkings vélos extérieurs

Les portes de ces locaux sont réalisées en structure métallique revêtue du

même bardage de finition que la façade en bardage.

6.3 Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre sont réalisées en MDF laqué blanc ou en stratifié blanc d'une épaisseur de 18mm.

7 Parachèvement

7.1 Remarques générales

Le présent chapitre décrit le choix des finitions « de base » ; c'est-à-dire celles qui sont comprises dans le prix de vente des maisons. La fourniture et la pose normale de toutes les finitions décrites sont comprises.

En fonction de l'état d'avancement du chantier et avant la signature de l'acte de vente, tout acquéreur peut modifier ce choix à son gré, faisant de la sorte un

choix « hors base ». Toute modification du choix de base entraîne un surcoût à charge de l'acquéreur.

Tous les surcoûts éventuels seront soumis pour accord préalable à l'acquéreur. Aucun travail « hors base » ne sera engagé sans l'accord écrit du demandeur sur les surcoûts qui en découlent. Suivant les modifications

demandées un impact sur le délai de livraison sera éventuellement à prévoir.

Le promoteur se réserve le droit de refuser toute demande de travaux « hors base » et ce, à tout stade d'avancement du chantier.

Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimension par rapport aux échantillons présentés et aux caractéristiques de référence, et ce

7.2 Chapes

Les chapes des maisons sont de types chape ciment. Elles sont posées sur

7.3 Revêtements de sols

Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux.

Ensemble du projet sauf hall de nuit (E1), chambres (E1), WC (E1) et Buanderie (E1).

Dans ces zones, un carrelage de taille 60x60cm est prévu. Le prix public de fourniture du parquet (hors pose) est de 40 €/m² HTVA.

Dans ces zones, une plinthe identique au carrelage de taille 60x7cm est prévue. Le prix public de fourniture de la plinthe (hors pose) est de 7 €/m HTVA. Les joints souples entre la plinthe et le revêtement de sol sont compris dans l'exécution. Le joint supérieur entre la plinthe et le mur fait partie du travail du peintre et donc non comprise.

dans la limite des tolérances généralement admises par les fabricants et fournisseurs.

Un formulaire pour la commande des finitions sera proposé au client par le promoteur pour accord. Le formulaire devra être complété et signé par l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique, sans quoi, l'exécution « de base » sera réalisée par défaut dans la maison (sauf accord contraire pris par les deux parties).

des matériaux assurant une isolation thermique et acoustique.

Hall de nuit (E1), chambres (E1), WC (E1) et Buanderie (E1).

Dans ces zones, un parquet stratifié est prévu. Le prix public de fourniture du parquet (hors pose) est de 25 €/m² HTVA.

Dans ces zones, une plinthe identique au parquet de hauteur 7cm est prévue. Le prix public de fourniture de la plinthe (hors pose) est de 6 €/m HTVA. Les joints souples entre la plinthe et le revêtement de sol sont compris dans l'exécution. Le joint supérieur entre la plinthe et le mur fait partie du travail du peintre et donc non comprise.

Les choix doivent être réalisés auprès de notre partenaire.

La modification du choix de base c'est-à-dire le type du revêtement de sol, la dimension, la finition, le calepinage, les joints spéciaux, les profils

impliquent une modification du prix tant au niveau de la fourniture que de la pose.

Le remplacement du carrelage de base par du parquet de base n'entraînera

pas de compensation financière. De même que le choix d'un carrelage moins cher que la base n'entraînera pas non plus de compensation financière.



7.4 Revêtements des murs et des plafonds

Les cloisons intérieures légères réalisées en blocs de plâtre (murs) et parachevées avec un enduit de lissage fin.

Les cloisons intérieures porteuses réalisées en blocs de béton creux sont plafonnées avec un enduit de plâtre dont l'épaisseur approximative est de 10mm.

Les cloisons extérieures porteuses réalisées en blocs de béton creux sont plafonnées avec un enduit de plâtre dont l'épaisseur approximative est de 10mm.

Les plafonds en hourdis béton préfabriqués sont plafonnés avec un enduit de plâtre dont l'épaisseur approximative est de 10mm (couvrant RC).

Les faux-plafonds en plaque de plâtre sont parachevés avec un enduit mince au niveau de la jonction entre les différentes plaques uniquement (couvrant E1).

Les gaines techniques sont cloisonnées avec des contre-cloisons isolées revêtues d'une plaque de plâtre enduite d'un enduit fin au niveau des jonctions.

Toutes les peintures intérieures des maisons restent à charge de l'acquéreur.

Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des maisons (enduisage, ponçage, ...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

7.5 Zones faïencées

Déroge aux règles précédentes, les zones faïencées.

Salle de bains et douches

Les zones murales entourant le bain et/ou la douche sont revêtus du sol jusqu'au plafond.

Dans ces zones, une faïence de taille 60x60cm est prévu. Le prix public de fourniture de la faïence (hors pose) est de 40 €/m² HTVA.

Les choix doivent être réalisés auprès de notre partenaire.

La modification du choix de base c'est-à-dire le type du revêtement mural, la dimension, la finition, le calepinage, les joints spéciaux, les profils impliquent une modification du prix tant au niveau de la fourniture que de la pose.

Le choix d'une faïence moins chère que la base n'entraînera pas non plus de compensation financière.

8 Chauffage et production d'eau chaude

8.1 Généralités

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de

bonnes pratiques pour ce type d'ensemble.

8.2 Production de chaleur

La production de chaleur du chauffage et la production d'eau chaude sanitaire se fait via une pompe à chaleur Air/Eau avec production d'eau chaude intégrée. Cette installation dispose d'une unité intérieure qui sera placée dans la buanderie ou le garage du rez-

de-chaussée. Cette installation dispose d'une unité extérieure qui sera placée dans les locaux techniques commun ou dans les jardins du rez-de-chaussée suivant possibilités techniques.

8.3 Distribution de chaleur

Chaque maison est équipée d'un réseau de distribution d'eau chaude via des tuyauteries posées en chape, en mur et/ou en gaine.

Le chauffage s'effectue par chauffage sol. Suivant la surface, chacune des pièces est équipée d'un ou de plusieurs circuits. Un plan du chauffage sol de chaque logement est disponible auprès du promoteur.

La régulation générale est effectuée par le thermostat d'ambiance situé dans le living qui commande la régulation générale pour chaque maison.

Il est possible d'obtenir une régulation indépendante des circuits par le biais d'une action mécanique au niveau des collecteurs du chauffage sol (à réaliser par installateur).

Les salles d'eaux peuvent être équipées de radiateur sèche-serviettes électrique en option.

L'installation est prévue pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous dans des conditions climatiques extérieures extrêmes (-10°C) :

> +20°C dans le séjour, cuisine et autres pièces de vie

> +18°C dans les chambres et dans le hall

> +22°C dans les salles d'eaux

8.4 Alimentation d'eau froide

L'alimentation d'eau froide se fait via des tuyauteries en matière synthétique conforme aux règlements en vigueur.

8.5 Comptage des consommables et énergies

A chaque maison dispose d'une installation privative pour l'électricité et l'eau froide.

9 Equipements sanitaires

9.1 Installation sanitaire

Toutes les arrivées aux appareils sanitaires sont équipées de robinet d'arrêt local permettant de les isoler individuellement. (Exception faite des baignoires et des douche)

Les tuyauteries d'évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées en PEHD.

9.2 Appareils sanitaires (voir point 15 : annexes)

La localisation et le nombre d'appareils sont indiqués sur le plan de la maison.

- Une cuvette suspendue Villeroy & Boch modèle Saval et son abatant.

WC (loc. : rez-de-chaussée)

- Un réservoir pour WC suspendu de type Geberit Systemfix.

- Une cuvette suspendue Villeroy & Boch modèle Saval et son abatant.

- Un lave-main Villeroy & Boch, modèle Saval Pro, de 40cm de longueur.

- Un robinet eau froide de type Costa L New Grohe Chrome

La salle de bains contient (selon les plans de l'architecte) :

- Un meuble de salle de bain 2 tiroirs avec simple lavabo 80cm type Ice.

- Une robinetterie mitigeur Coldstart ABC vidage automatique chrome

- Un miroir standard Desco Collection 600x800x5mm avec système de suspension cachée 120x100mm

- Une baignoire en acryl de 180x80cm, modèle Newform.

- Un mitigeur bain ABC Nobili complet chrome

WC (loc. : 1er étage)

- Un réservoir pour WC suspendu de type Geberit Systemfix.

La liste exhaustive du matériel prévu en base est reprise dans les offres spécifiques à chaque maison.

Le promoteur se réserve néanmoins le droit de placer du matériel de qualité

équivalente ou supérieure à celui proposé ci-dessus.

Un plan des points d'eau est disponible auprès du promoteur.



10 Électricité

10.1 Réseau de terre et de protection

La prise de terre est constituée d'une boucle de terre située à fond de fouille. A l'intérieur du bâtiment, un réseau de

câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles.

10.2 Équipements électriques des maisons

Les compteurs sont placés dans les buanderies ou le garage du rez-de-chaussée. Chaque maison dispose de son compteur de distribution avec protections. Le câblage s'effectue en chape sous tube ou par encastrement dans les parois. Les interrupteurs et prises de contact sont de teinte blanche ou blanc cassé.

Avant la mise en service, l'installation électrique de chaque maison est réceptionnée par un organisme agréé.

A l'extérieur, seuls les terrasses et carports sont équipés d'appareils d'éclairage.

Un plan des prises et des points lumineux est disponible auprès du promoteur.

10.3 Description de l'installation électrique

Les installations électriques sont encastrées dans les maisons à l'exception du garage de la maison n°3 et des carports, locaux vélo, locaux poubelles, ... où toutes les installations sont réalisées « en apparent ».

Un plan des implantations des prises et des points lumineux est disponible auprès du promoteur.

HALL D'ENTRÉE	<ul style="list-style-type: none"> - 2 points lumineux en plafond commandés par deux interrupteurs va-et-vient. - 2 prises de courant simple, 1 prise de courant double - Sonnerie palière - 1 interrupteur pour éclairage extérieur
BUANDERIE	<ul style="list-style-type: none"> - 1 point lumineux commandé par un interrupteur - 1 prise de courant simple et 2 prises de courant double - 1 alimentation pompe à chaleur (circuit séparé) - 1 prise de courant sèche-linge (circuit séparé) - 1 prise de courant machine à laver (circuit séparé) - 1 tableau divisionnaire
TOILETTE	<ul style="list-style-type: none"> - 1 point lumineux commandé par un interrupteur
CUISINE	<ul style="list-style-type: none"> - 1 point lumineux commandé par un interrupteur va-et-vient - 3 points lumineux en attente (à fournir par le cuisiniste) commandé par un interrupteur va-et-vient - 1 prise de courant frigo (circuit séparé) - 1 prise de courant hotte (circuit séparé) - 1 prise de courant triphasée 16A (plaque vitrocéramique) - 1 prise de courant four (circuit séparé) - 1 prise de courant micro-onde - 1 prise de courant avec terre spéciale sur circuit séparé lave-vaisselle - 2 prises de courant simple - 1 prise de courant triple
SÉJOUR-SALON	<ul style="list-style-type: none"> - 3 points lumineux commandé par 2 interrupteurs va-et-vient - 4 prises de courant doubles - 1 prise de courant triple - 1 prise RJ45 - 1 prise TV - 1 prise téléphone - 1 ou 2 alimentation(s) BSO suivant configuration - 1 interrupteur pour éclairage extérieur
HALL DE NUIT	<ul style="list-style-type: none"> - 3 spots encastrés commandés par un détecteur de mouvement - 2 point lumineux dans la cage d'escalier commandé par 2 interrupteurs va-et-vient - 1 prise de courant double
SUITE PARENTALE	<ul style="list-style-type: none"> - 2 points lumineux commandés par deux interrupteurs - 4 prises de courant double
PAR CHAMBRE	<ul style="list-style-type: none"> - 1 point lumineux commandé par un interrupteur - 1 prise de courant double - 1 prise de courant triple
SALLE DE BAIN	<ul style="list-style-type: none"> - 1 point lumineux au plafond commandé par un interrupteur - 1 point lumineux (miroir led) commandé par un interrupteur - 2 prises de courant double - 1 prise de courant simple pour l'alimentation du sèche serviettes électrique
BUANDERIE	<ul style="list-style-type: none"> - 1 point lumineux commandé par un interrupteur - 1 prise de courant simple
TOILETTE	<ul style="list-style-type: none"> - 1 point lumineux commandé par un interrupteur
GRENIER	<ul style="list-style-type: none"> - 1 tableau divisionnaire pour aménagement futur - 1 prise pour la VMC

10.4 Équipements électriques des parties communes

10.4.1 Raccordements téléphonie et télédistribution (avec fibre optique)

L'arrivée du câble de télédistribution est exécutée suivant les prescriptions de la Régie. La connexion sera activée sur demande de l'acquéreur auprès de l'opérateur ou société distributrice.

Les arrivées téléphoniques sont câblées suivant les prescriptions des opérateurs et seront activées sur demande auprès de ceux-ci et aux frais de l'acquéreur.

10.4.2 Panneaux solaires photovoltaïques

L'offre de base prévoit une gaine en attente permettant le raccordement des panneaux solaires photovoltaïques depuis la toiture double pente vers le local de l'onduleur (garage ou buanderie suivant les configurations).

Des panneaux solaires photovoltaïques sont disponibles en option et seront installés sur la toiture double pente.

11 Ventilation double-flux

Le renouvellement d'air dans les locaux est effectué via une ventilation mécanique contrôlée double flux individuelle (avec récupération de chaleur). Une extraction d'air est prévue dans les locaux dits « humides »

(WC, buanderie, cuisine, salle de bain). Une pulsion d'air est prévue dans les locaux dits « secs » (séjour, chambres).

L'air est extrait et pulsé via des bouches murales ou en plafond.

12 Équipements

12.1.1 Cuisine

L'installation des cuisines est à charge de l'acquéreur.

Un plan des prises est disponible auprès du promoteur. Ce plan représente le choix de « base » pour la réalisation de la cuisine.

En fonction de l'état d'avancement du chantier et avant la signature de l'acte

de vente, tout acquéreur peut modifier ce choix à son gré, faisant de la sorte un choix « hors base ». Toute modification du choix de base entraîne un surcoût à charge de l'acquéreur.

Tous les surcoûts éventuels seront soumis pour accord préalable à l'acquéreur. Aucun travail « hors base »

ne sera engagé sans l'accord écrit du demandeur sur les surcoûts qui en découlent. Suivant les modifications demandées un impact sur le délai de livraison sera éventuellement à prévoir.

Le promoteur se réserve le droit de refuser toute demande de travaux « hors base » et ce, à tout stade d'avancement du chantier.

Un plan technique de la cuisine devra être fourni par l'acquéreur et ceci avant la réalisation des encastresments électriques et sanitaires.

Le plan technique devra reprendre le positionnement côté des prises, points d'eaux, décharges, ...

Les cuisines devront être équipées d'une hotte à recyclage individuelle à charbon.



12.1.2 Buanderie

Les buanderies sont équipées d'une arrivée d'électricité, d'eau, et de l'évacuation des eaux usées pour une machine à laver.

Les sècheurs qui seront installés dans la buanderie seront obligatoirement à condensation.

Un plan des prises et des points d'eau est disponible auprès du promoteur.

13 Livraison des maisons

La maison est livrée propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux. Par propre, le promoteur entend qu'il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier et non d'un nettoyage ménager, le nettoyage final incombe à l'acheteur.

Toutes les peintures intérieures des maisons restent à charge de l'acquéreur.

Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des maisons (enduisage, ponçage, ...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

Sont fournis dans le DIU (Dossier d'Intervention Ultime) : les documents de garanties, les modes d'emploi, les fiches techniques et les clés.

14 Clauses générales

14.1 Précisions

Le présent descriptif complète les indications des plans de vente fournis en format A3. Les surfaces sont données à titre indicatif.

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et les ingénieurs après mesurage du terrain. Des différences minimes de mesures peuvent survenir lors de la réalisation.

Norme légale surface 5% et les cotes indiquées dans les plans ne tiennent pas compte du plafonnage.

En cas de contradiction entre les plans et le présent descriptif, c'est ce dernier qui prévaut.

Le mobilier, mobilier de cuisine et les équipements sanitaires figurent sur plan à titre d'information. Il peut exister des divergences avec les équipements réellement prévus dans les maisons et ceux représentés sur le plan à échelle réduite. Les informations reprises dans le présent cahier des charges priment sur les plans.

Ne sont notamment pas compris dans la présente entreprise :

- > Les appareils d'éclairage dans les maisons ;
- > Le raccordement téléphonique et télédistribution ;
- > Les persiennes antisolaires, pergolas, voiles, rideaux, stores, tentures ;
- > Le mobilier fixe ou mobile et les placards même s'ils figurent sur les plans. Tout mobilier figurant sur les plans de vente est indiqué à titre illustratif et n'est pas compris.
- > Les frais de raccordements aux réseaux d'eau, d'égouts et d'électricité éventuel, les frais de raccordement à la télédistribution, téléphonie et internet sont à charge de l'acquéreur.

Les visiteurs, le futur propriétaire ou le propriétaire ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie de l'agent immobilier, d'un délégué du maître de l'ouvrage ou de l'architecte et sur rendez-vous avec l'entreprise en charge du chantier. Toutes les visites s'effectueront jusqu'à réception provisoire à leurs risques et périls et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le maître de l'ouvrage, l'agent immobilier, le maître de l'ouvrage délégué, l'architecte, l'entrepreneur et leurs mandataires ou préposés en cas d'accident survenu au cours d'une visite. Une visite chantier sera organisée par le maître d'ouvrage lors du parachèvement des travaux et aucune visite en dehors de ce cadre ne sera permise.

Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement

des appareils ou meubles quelconques sans l'accord du maître de l'ouvrage par écrit, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire ; cette réception sera tacite et sans remarques. L'acquéreur aura la garde de son bien dès ce moment également. En aucun cas il ne sera fait droit à réparation des dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs, cuisine équipée et appareillage, tapis, peinture, parquets, etc...

Le maître de l'ouvrage n'est pas responsable des légères fissures dans les enduits de murs et de plafonds imputables au tassement normal des immeubles et qui pourraient apparaître après la réception provisoire des biens.

Ces divergences sont considérées comme des écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelconque de l'acquéreur.

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

La responsabilité décennale du constructeur prend cours à partir de la réception provisoire des travaux par le maître d'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux ou équipements prévus dans le présent descriptif par des matériaux ou équipements de qualité équivalente ou supérieure.



14.2 Réceptions

Les procédures de réception provisoire et définitive sont décrites dans le

14.3 Modifications

Des modifications peuvent éventuellement être apportées par le client au présent descriptif des travaux pour ce qui concerne les parachèvements.

Les modifications envisageables seront précisées au cas par cas en fonction de l'état d'avancement des maisons au moment de l'achat. Le maître de l'ouvrage reste libre de refuser les modifications qui viendraient à contretemps par rapport au déroulement du chantier, à sa seule appréciation et sans qu'il doive s'en justifier.

Les choix des matériaux de parachèvement devront être effectués auprès des fournisseurs imposés par le Maître de l'Ouvrage.

La coordination des modifications entre le client et l'entreprise générale sera réalisée par le Département Commercial du Maître de l'Ouvrage qui établira les plans définitifs des maisons suivant les modifications souhaitées ainsi que les décomptes du coût de ces modifications. Il en précisera éventuellement les conséquences sur le délai de réalisation. La responsabilité des travaux reste toutefois de la seule responsabilité de l'entreprise générale. Ces informations seront communiquées au client qui dispose d'un délai de 10 jours calendrier pour les approuver. A défaut d'approbation dans le délai, le maître

compromis de vente et dans l'acte authentique.

de l'ouvrage ne sera pas tenu de faire réaliser les modifications.

Deux entretiens sont prévus entre le client et le promoteur pour discuter des choix et des modifications (placement des prises, points lumineux, radiateurs, matériaux (choix carrelage et parquet, ...). D'autre part, l'ordre des visites auprès des fournisseurs à son importance, car par exemple, l'implantation du carrelage, électriques (prises lumineuses...) sera fonction de vos choix cuisine et salle de bain.

Si des modifications sont souhaitées, les acquéreurs qui souhaitent modifier les choix de base devront se rendre chez les fournisseurs dans l'ordre suivant :

Sur base de ces plans, à l'issue de ces rendez-vous chez les fournisseurs, les plans électricité, chauffage et gros-œuvre seront finalisés avec le service commercial.

Toutes les modifications doivent être validées par un plan daté et signé par les 2 parties lors du dernier entretien. Aucune modification ne sera prise en compte en dehors de ce contexte.

Si le nombre prévu d'entretiens n'est pas suffisant et si les plans sont modifiés, chaque heure de travail supplémentaire est facturée au client au prix forfaitaire de 75 €/heure (HTVA).

En fonction du type de modifications demandées, les Ingénieurs et le coordinateur peuvent être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations seront à charge du client, moyennant devis préalable qui lui sera soumis pour approbation.

Pour ce qui est des compléments impliquant des extensions de mission chez l'Architecte, celles-ci seront valorisées suivant les heures prestées au tarif horaire 85 €/heure (HTVA). Un devis sera établi au préalable sur base des modifications à effectuer.

Ces honoraires seront également dus si les travaux convenus ne sont finalement pas commandés. Les prestations des différents Bureaux d'Etudes peuvent être facturées à l'acquéreur mensuellement.

Aucune modification de structure ne sera acceptée.

Aucune modification technique ne sera acceptée.

Aucune modification portant atteinte à la conformité du permis de construire ne sera acceptée.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de proroger le délai initialement prévu pour toute commande de travaux supplémentaires par l'acquéreur.

Paiement des modifications : le maître de l'ouvrage facturera la totalité du coût des modifications lors d'une tranche de paiement spécifique avant la réception provisoire de la maison.

Le présent cahier des charges commercial compte 34 pages numérotées et fait partie du contrat de vente.

Le présent document est rédigé en deux exemplaires et signé par l'Acquéreur et par le promoteur du projet. Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire signé.

Par la présente, l'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de tous les détails du contenu du présent cahier des charges.

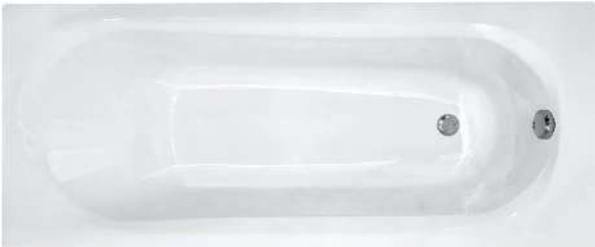
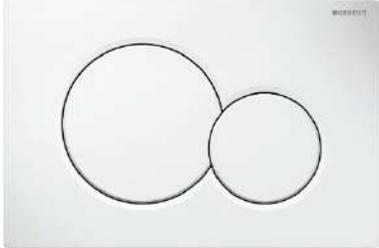
« Lu et approuvé »

Pour l'Acquéreur,

« Lu et approuvé »

Pour le Vendeur,

15 ANNEXES



www.les2laiteries.be
+352 621 500 072
info@lvinvest.lu