

**NOTICE DESCRIPTIVE**  
(partie commerciale)

Résidence « CRISTAL »  
**COMPLEXE RESIDENTIEL ET COMMERCIAL**

Avenue François Clément

**MONDORF LES BAINS**

**TERRAIN** : **COMMUNE DE MONDORF LES BAINS**  
**SECTION** : **B de MONDORF-LES-BAINS**  
**NUMERO** : 1557/5158 et 1557/5160, lots 16/16A  
**SUPERFICIE** : 22,24 ares

Fait à Luxembourg, le .....

Signature du maître d'ouvrage : .....

La présente notice descriptive a été dressée suivant le règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du code civil.

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

*Le complexe résidentiel et commercial, situé à Mondorf les Bains comprend 7 surfaces de commerce en rez-de-chaussée avec parkings couverts, 2 appartements aménagés en duplex de 2 à 3 chambres et 24 appartements de 1 à 3 chambres répartis sur 3 étages et des parkings au sous-sol. La résidence dispose de deux entrées distinctes, rue François Clément et rue Frères Wiesenbach.*

La construction est réalisée par :

**IMMO-RAIL S.A.**, promoteur du projet  
(Société filiale de la CFL-Immo S.A.)  
9, Place de la Gare  
BP 1803  
L-1018 Luxembourg

TEL : 4990-5405 (Secrétariat)  
FAX : 4990-5646

ci-après dénommée « le maître d'ouvrage »

sous la direction et la surveillance du:

Bureau d'Architecture et d'Urbanisme:

**Jean THEISEN Architecture & Urbanisme**  
18, Val St André  
L-1128 Luxembourg

ci-après dénommé « l'architecte »

en collaboration avec :

le bureau d'études de statique,

**Best – Ingénieurs - Conseils**  
2, rue des Sapins  
L-2513 Sennigerberg

le bureau d'études de technique (Haustechnik),

**Goblet Lavandier & Associés – Ingénieurs Conseils S.A.**  
17, rue Jean-Pierre Sauvage  
L-2514 Luxembourg-Kirchberg

Seules des entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les divers corps de métier.

## Table des matières

<b>1. Informations générales sur le projet</b>	<b>5</b>
1.1. <i>Préliminaires</i>	5
1.2. <i>Modification du cahier des charges</i>	5
1.3. <i>Modification entraînant des frais supplémentaires / Plus values</i>	5
1.4. <i>Modification entraînant des moins values ou ristournes</i>	6
1.5. <i>Charges</i>	6
1.6. <i>Statut et gérance de l'immeuble</i>	7
1.7. <i>Obligations des acquéreurs</i>	7
1.8. <i>Autres clauses</i>	7
1.9. <i>Réception</i>	7
1.10. <i>Délais d'achèvement</i>	7
<b>2. Modalités de vente en état futur d'achèvement (VEFA) et conditions de paiement</b>	<b>8</b>
2.1. <i>Prix de vente et révision</i>	8
2.2. <i>Tranches de paiement</i>	8
<b>3. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble</b>	<b>9</b>
3.1. <i>Performances énergétiques de l'immeuble</i>	9
3.2. <i>Infrastructure</i>	10
3.3. <i>Murs et ossature</i>	10
3.4. <i>Planchers</i>	10
3.5. <i>Toitures</i>	11
3.6. <i>Cloisons de distribution</i>	11
3.7. <i>Escaliers</i>	11
3.8. <i>Conduits de fumée et de ventilation</i>	11
3.9. <i>Chutes d'eaux et grosses canalisations</i>	11
3.10. <i>Equipements sanitaires et plomberie</i>	12
3.11. <i>Electricité</i>	12
<b>4. Locaux privatifs et leurs équipements (partie commerciale)</b>	<b>13</b>
4.1. <i>Sols et plinthes des pièces</i>	13
4.2. <i>Revêtements muraux</i>	13
4.3. <i>Plafonds</i>	13
4.4. <i>Menuiseries extérieures</i>	13
4.5. <i>Fermetures extérieures et occultations, protections solaires</i>	13
4.6. <i>Menuiseries intérieures (portes d'accès au dépôt/locaux techniques)</i>	13
4.7. <i>Equipement sanitaire et plomberie</i>	13
4.8. <i>Equipements électriques</i>	13
4.9. <i>Chauffage</i>	13
4.10. <i>Ventilation/Climatisation</i>	13
4.11. <i>Equipements de télécommunication</i>	13
<b>5. Annexes privatives</b>	<b>14</b>
5.1. <i>Parkings couverts</i>	14
<b>6. Parties communes intérieures de l'immeuble</b>	<b>15</b>
6.1. <i>Hall d'entrée, circulation au rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage</i>	15
6.2. <i>Circulation du sous-sol</i>	15
6.3. <i>Cages d'escaliers 03 &amp; 04 (vers le sous-sol)</i>	16
6.4. <i>Cages d'escaliers 01 &amp; 02 (vers les étages supérieurs)</i>	16
6.5. <i>Locaux techniques, nettoyage, vélo etc.</i>	17

<b>7. Equipements généraux de l'immeuble</b>	<b>18</b>
7.1. Ascenseurs	18
7.2. Chauffage, eau chaude	18
7.3. Télécommunications	18
7.4. Alimentation en eau	18
7.5. Alimentation en électricité	18
<b>8. Parties communes extérieures de l'immeuble et leurs équipements</b>	<b>19</b>
8.1. Voirie et parking	19
8.2. Circulations des piétons	19
8.3. Espaces verts	19
8.4. Eclairage extérieur	19
<b>9. Prestations incluses et degré d'achèvement</b>	<b>20</b>

### **Clauses de non responsabilité**

Tous les calculs et versions de la présente notice descriptive sont le résultat de planifications et de calculs minutieux. Ils sont toutefois susceptibles d'évolution en fonction d'éventuelles modifications fondamentales des bases de planification ou de calcul, des conditions relatives à la construction ou au respect des délais ou des dispositions légales. Aucune modification par rapport à l'état de la planification n'est prévue au jour de la diffusion de la présente notice descriptive. La responsabilité en cas d'inexactitude des données ou de manquement au devoir d'information éventuel est limitée à la faute intentionnelle ainsi qu'à la négligence grossière ou à l'imprudence inexcusable. Toute modification des données de la présente notice doit être effectuée par écrit et par l'éditeur du document.

Tous les appareils, équipements ou meubles éventuellement indiqués dans les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont compris ni dans les prestations ni dans les prix, sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive.

Toutes les images du présent descriptif sont indicatives et non engageantes dans le chef du maître d'ouvrage.

## **1. Informations générales sur le projet**

### **1.1. Préliminaires**

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code Civil, est de décrire l'exécution et la finition de l'immeuble (partie commerciale).

Elle forme un ensemble avec le contrat de construction et les plans de construction annexés à l'acte de vente. Toute modification à la présente notice doit être notifiée par écrit et à part.

Les travaux et les fournitures ont trait à deux parties distinctes de l'immeuble à construire, c'est-à-dire les parties communes et les parties privatives.

Les **parties communes** à usage collectif appartiennent à tous les copropriétaires pour une fonction indivise et sont délimitées par des parties privatives suivant les plans de construction.

Les **parties privatives** sont la propriété exclusive des propriétaires du sol.

### **1.2. Modification du cahier des charges**

L'acquéreur peut après avis du maître d'ouvrage, et avec son accord, apporter des modifications aux plans de distribution de sa cellule ou demander d'autres prestations que celles prévues à ce descriptif.

Ces modifications peuvent se faire seulement aux conditions suivantes:

- Ne pas modifier la structure de l'immeuble.
- Ne pas affecter la conception portante, les façades, les gaines techniques.
- Ne pas altérer quelconque partie commune.
- Demander la modification avant le début des travaux concernés.
- Supporter d'éventuelles plus-values, à négocier directement avec les corps de métiers concernés.
- Consigner les modifications par écrit, et les faire contresigner par le maître d'ouvrage et les parties concernées.

Chaque modification, avant chantier, entraînant un changement des plans effectués par l'architecte est facturée en heures de régie supplémentaires sur base d'une offre.

Le montant définitif des honoraires supplémentaires dépend de l'envergure des modifications.

Les changements en cours de chantier, contrôlés par l'architecte seront facturés sur base d'une offre en heures de régie supplémentaires.

Pour tout changement apporté à ce descriptif concernant des fournitures, le maître d'ouvrage ne pourra pas être tenu responsable pour d'éventuels retards dus à la livraison ou à la mise en œuvre de ces fournitures, ou du retard de toute autre prestation liée ou dépendante.

En ce qui concerne les parties communes, seul le maître d'ouvrage pourra y apporter des changements durant les travaux de construction, s'il le juge nécessaire dans l'intérêt général des parties concernées. Aucun changement aux communs ne peut être envisagé par les acquéreurs.

Le choix des matériaux, tant pour les parties communes, que pour tous les éléments vus de l'extérieur est défini par le maître d'ouvrage.

### **1.3. Modification entraînant des frais supplémentaires / Plus values**

Chaque acquéreur peut choisir pour son lot privatif d'autres matériaux de finition en remplacement de ceux prévus dans la présente notice descriptive et apporter des changements à l'intérieur de sa cellule commerciale dans les limites des possibilités techniques et sous réserve que ces changements n'affectent en rien la structure portante et l'aspect extérieur du bâtiment.

L'acquéreur doit supporter tous les frais supplémentaires qui découleraient de ces changements y compris les frais d'études à réaliser par l'architecte et éventuellement par les

ingénieurs techniques ou statiques. Il en réglera les montants directement aux intervenants et aux entreprises concernées.

Aucune réception respectivement remise des clés ne pourra avoir lieu avant le paiement par l'acquéreur de tous les frais encourus.

Afin que l'exécution des travaux respectivement le timing des travaux établi par l'architecte ne soit pas perturbée ou retardée, toute demande de changement doit être présentée par écrit en temps utile et l'accord de l'acquéreur devra intervenir dans les délais fixés à ce moment par l'architecte ou par le maître d'ouvrage, étant donné que les travaux ne seront exécutés qu'à partir du moment où l'acquéreur aura signé le devis « bon pour accord ».

Pour tous travaux de suppléments et modifications commandés par l'acquéreur directement aux corps de métiers, le maître d'ouvrage ne pourra en aucun cas être tenu responsable des retards éventuels dans la finition du bien acquis.

Tous les travaux supplémentaires ou de modifications exécutés avant la réception de la cellule doivent obligatoirement être exécutés par des firmes et corps de métier contractés par le maître d'ouvrage. L'acquéreur s'engage à attendre la prononciation du constat d'achèvement et la remise des clés avant exécution de toute installation complémentaire par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux mandatés ou contractés par le maître d'ouvrage.

Il a été convenu dès à présent que le non-respect de cette clause libère le maître d'ouvrage et l'architecte/ingénieur de sa responsabilité pour les dégâts causés à l'acquéreur.

Au cas où des travaux seraient exécutés sans autorisation au nom et pour le compte de l'acquéreur par des firmes non mandatées ou non contractées par le maître d'ouvrage et ce avant la réception du bien acquis, l'acquéreur décharge expressément le maître d'ouvrage et l'architecte de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

#### **1.4. Modification entraînant des moins values ou ristournes**

Toute modification apportée aux parties privatives sur l'initiative des acquéreurs, entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux donnent lieu à des ristournes de la part du maître d'ouvrage, sauf décompte entre parties.

#### **1.5. Charges**

##### **1.5.1. Sont à charge du maître d'ouvrage:**

- l'autorisation de construire,
- les consommations d'eau, électricité, chauffage, jusqu'au jour de la remise des clés,
- les frais de nettoyage de fin de chantier; nettoyage qui se limitera à un premier nettoyage à grande eau des sols, vitres, parois carrelées et appareils sanitaires,
- les assurances jusqu'au jour de la réception de l'immeuble.

##### **1.5.2. Sont à charge des acquéreurs:**

- les taxes de raccordement du bâtiment (eau, canalisation, chauffage),
- l'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié,
- les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels (eau, électricité),
- les frais de raccordement à l'antenne collective et au réseau des P & T.

##### **1.5.3. Sont à la charge des propriétaires (acquéreurs) sous le régime de la copropriété (à partir du jour de la réception ou de l'occupation du premier appartement/cellule):**

- les taxes communales (canalisations, taxes hygiéniques, ...),
- les primes d'assurance,
- les frais des parties communes (entretien, réparations),
- le service de la gérance,
- le nettoyage des parties communes ainsi que les frais communs pour le chauffage, l'eau, l'électricité, etc., calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes appartenant à chaque propriétaire,
- les frais d'aménagement et d'entretien des extérieurs (plantations et luminaires servant à l'éclairage extérieur) calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriété.

### **1.6. Statut et gérance de l'immeuble**

La gérance de l'immeuble, après achèvement des travaux, sera confiée à un syndic de la région.

Le gérant aura pour tâche de veiller au bon entretien de l'immeuble et à la gestion financière des frais de copropriété. Ces frais seront partagés par les copropriétaires proportionnellement à leurs parts de millièmes de l'immeuble.

### **1.7. Obligations des acquéreurs**

Pour ne pas retarder l'exécution des travaux, tout changement doit être présenté par écrit en temps utile, déterminé par le maître d'ouvrage.

Les acquéreurs sont tenus de présenter le plan de la cuisine, des sanitaires, des points d'eau etc. comprenant tous les raccords, au moins 20 jours ouvrés avant les travaux d'installations sanitaires et électriques.

L'acquéreur s'engage à attendre, avant tous travaux et toutes installations à réaliser par soi-même ou par des artisans étrangers au constructeur, que la réception définitive de sa cellule soit faite (voir article 1.9). Il s'engage en outre à ne pas entreposer du matériel de quelque sorte que ce soit dans la cellule avant la réception de celle-ci.

### **1.8. Autres clauses**

Les cotes indiquées sur plans sont des cotes entre maçonneries brutes.

Toutes différences entre les cotes prévues et l'exécution, ne peuvent donner lieu à contestations.

Toutes conventions ou promesses doivent être consignées par écrit, pour être valables. Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier les plans, en vue d'une amélioration des conditions d'exécution ou d'approvisionnement ou d'une nécessité imposée par les autorités communales.

La responsabilité du maître d'ouvrage ne peut pas être engagée ni pour le délai d'achèvement, ni pour les travaux supplémentaires non prévus à ce cahier de charges.

A la fin des travaux et avant remise des clés une réception contradictoire des lieux sur invitation du maître d'ouvrage sera faite. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal signé par les deux parties. A ce moment, pour que la remise des clés puisse avoir lieu, l'acquéreur signera la levée de la garantie d'achèvement.

### **1.9. Réception**

A l'achèvement des parties privatives, il sera procédé à une visite des lieux pour constater la réalité de cet achèvement. La partie acquéreuse aura la faculté de faire insérer dans le procès-verbal les réserves qu'elle croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à la partie acquéreuse, pour valoir livraison et prise de possession. Le versement du solde du prix est payable au plus tard le jour de la remise des locaux à l'acquéreur.

Le procès-verbal relatera les constatations, réserves, contredits, remise des clefs et paiement du solde du prix de vente.

### **1.10. Délais d'achèvement**

La mise à disposition des parties privatives aux acquéreurs est prévue dans un délai d'environ 27 mois, à partir du début de construction de la résidence (démolition et terrassement non compris) sauf survenance d'un cas de force majeure indépendant de la volonté du maître d'ouvrage, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

## **2. Modalités de vente en état futur d'achèvement (VEFA) et conditions de paiement**

### **2.1. Prix de vente et révision**

Le prix de vente total convenu et accepté entre parties tel que repris dans le contrat de réservation s'entend hors TVA, droits et autres frais d'acte.

Ce prix est ventilé comme suit:

- prix de vente du terrain correspondant à environ 24 % du prix total hors TVA, droits et autres frais d'acte.
- frais d'architecte, ingénieurs-conseils et études correspondant à environ 9 % du prix total hors TVA, droits et autres frais d'acte.
- prix de vente des constructions correspondant à environ 67 % du prix total hors TVA, droits et autres frais d'acte.

Ce prix est payable comme suit :

- terrain : à l'acte notarié
- frais d'architecte, ingénieurs-conseils et études : à l'acte notarié
- *constructions* réalisées : à l'acte notarié
- constructions à réaliser : au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant les tranches reprises au point 2.2.

Ce prix est basé sur l'indice semestriel des prix de construction (série A2), indice 745,85 du mois d'avril 2014.

Après chaque augmentation ou diminution de cet indice, les échéances postérieures aux dates des modifications, ainsi que les factures non encore émises à ces dates seront de plein droit adaptées en conséquence.

### **2.2. Tranches de paiement**

La quote-part terrain, les frais d'architecte, ingénieurs-conseils et études ainsi que les tranches relatives aux travaux qui seraient d'ores et déjà réalisés au moment de la signature de l'acte authentique seront payables le jour de l'acte authentique.

Pour ce qui concerne les constructions restant à réaliser au-delà de la date de l'acte authentique, elles seront facturées suivant les tranches reprises ci-dessous (calculées en pourcentage du prix des constructions):

- 10% du prix des constructions lors de la réalisation des terrassements – fondations
- 8% du prix des constructions lors de la réalisation de la dalle couvrant le sous-sol
- 8% du prix des constructions lors de la réalisation de la dalle couvrant le rez-de-chaussée
- 8% du prix des constructions lors de la réalisation de la dalle couvrant le 1<sup>er</sup> étage
- 8% du prix des constructions lors de la réalisation de la dalle couvrant le 2<sup>e</sup> étage
- 8% du prix des constructions lors de la réalisation de la dalle couvrant le 3<sup>e</sup> étage
- 20% du prix des constructions lors de la réalisation des travaux de toiture
- 20% du prix des constructions lors de la pose des châssis (menuiseries extérieures)
- 5% du prix des constructions lors de la réalisation des travaux des appareils (chauffage)
- 5% du prix des constructions lors de la réception provisoire du commerce et remise des clefs

Chaque facture envoyée sera payable dans les 10 jours de la date de facture.



### 3. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble

#### 3.1. Performances énergétiques de l'immeuble

L'immeuble comporte les classes de performance énergétique suivantes :

- AB pour les appartements,
- CC pour la partie fonctionnelle du bâtiment.

##### 3.1.1. Copie du certificat de performance énergétique (fonctionnel) du projet

**DRAFT**

**Ee Energiepass** auf Basis des berechneten

**ENERGY EFFICIENT** Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Nichtwohngebäudes 1/5

Passnummer	Nr. Aussteller	Erstellt am	Nachtrag	Verbrauch	Gültig bis
P.20140721.5627.Nr..m.B	IP/10317	21.07.2014	2018	2021	21.07.2024

**Energieeffizienzklasse**

geringer Energiebedarf

hoher Energiebedarf

**Wärmeschutzklasse**

**C**

**Energiesparhausstandard**

**Energieeffizienzklasse**  
Die Einstufung in die Energieeffizienzklasse erfolgt nach dem Gesamt-Primärenergiebedarf. Dieser berücksichtigt neben dem Wärmeschutz des Gebäudes auch die Anlagentechnik für Heizen, Kühlen, Belüften, Befeuchten, Beleuchten, Warmwasserbereitung und deren Peripherie, sowie die Umweltverträglichkeit der eingesetzten Energieträger in einer Gesamtbetrachtung.

**Wärmeschutzklasse**  
Die Einstufung in die Wärmeschutzklasse erfolgt nach dem sogenannten Heizwärmebedarf. Dieser berücksichtigt die Qualität der verwendeten Wärmedämmung in Wänden, Dach, Boden und Fenstern, die Bauweise und Bauausführung (Dichtigkeit) und die Orientierung.

**Klassen**  
Die Klasseneinteilung erfolgt von A (beste Klasse) bis I (schlechteste Klasse)

**Passivhaus** Klasse  $\leq A^*$   
**Niedrigenergiehaus** Klasse  $\leq B^*$   
**Energiesparhaus** Klasse  $\leq C^*$

\* in den Klassen: Energieeffizienz, Wärmeschutz, Umweltwirkung, sowie Einhaltung der Luftdichtheitsanforderungen

**Angaben zum Gebäude**

Gebäudebezeichnung	Immeuble Résidentiel et Commercial Mondorf
Gebäudekategorie	sonstige konditionierte Gebäude
Erstellungsanlass	Bauantrag
Adresse	Straße Nr.
PLZ-Ort/Stadt	5627 Mondorf
Baujahr Gebäude	2013
Energiebezugsfläche, $A_n$	3.485 m <sup>2</sup>
davon mechanisch belüftet	3.078 m <sup>2</sup>
davon gekühlt	851 m <sup>2</sup>

<b>Aussteller</b>	<b>Eigentümer</b>
Tim MIRGAIN	IMMO-RAIL SA
Goblet Lavandier & Ass.	place de Gare 9
rue J.P. Sauvage 17	1616 Luxembourg
2514 Luxbg-Kirchberg	4990-3311
43 66 76-1	

Unterschrift Aussteller \_\_\_\_\_ Ort, Datum \_\_\_\_\_

## **3.2. Infrastructure**

### **3.2.1. Fouilles**

Le terrassement mécanique en pleine masse est réalisé dans le terrain de toute nature avec évacuation des déblais excédentaires vers une décharge.

Toutes les terres extraites sont évacuées vers une décharge à l'exception des terres servant à niveler le terrain après les travaux de construction.

Les fouilles sont exécutées suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble.

### **3.2.2. Fondations/mise à la terre du bâtiment**

Les fondations sont exécutées en béton armé suivant les calculs statiques du bureau d'études. Le bâtiment sera équipé d'une installation de mise à la terre conforme aux normes en vigueur.

## **3.3. Murs et ossature**

### **3.3.1. Murs de façades**

Les murs périphériques sont du type façade isolante et seront exécutés en blocs de béton de 24 cm d'épaisseur ou en briques de ciment, voile en béton suivant les calculs statiques de l'Ingénieur-Conseil, recouverts, d'un isolant thermique à base de laine minérale d'une épaisseur de 16 cm, d'un sous-enduit armé et d'un enduit de finition.

Les teintes sont définies par le maître de l'ouvrage selon les conseils du bureau d'architecture. Les faces intérieures reçoivent un enduit au plâtre, à l'exception des salles de bains, qui reçoivent un enduit au mortier.

### **3.3.2. Murs de refends**

Les murs intérieurs et les murs de refends sont exécutés en blocs de béton de 24 cm et de 17.5 cm d'épaisseur ou en briques de ciment, suivant l'étude du bureau d'ingénieur-conseil.

### **3.3.3. Murs séparateurs**

Les murs séparant les zones privatives des zones objet de la copropriété sont réalisés en blocs de béton de 24 cm d'épaisseur ou briques de ciment.

## **3.4. Planchers**

### **3.4.1. Planchers des étages courants, 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages**

Les planchers des étages sont exécutés en béton armé, l'épaisseur varie suivant les calculs statiques de l'ingénieur.

Composition des dalles d'étage type :

- dalle béton, épaisseur suivant Ingénieur,
- chape d'égalisation, ép. 70 mm,
- isolation acoustique, ép. 30 mm,
- isolation thermique, ép. 30 mm
- chauffage au sol,
- chape flottante de 60 mm d'épaisseur, prête à recevoir le revêtement de sol.

### **3.4.2. Planchers sur dalle garage, rez-de-chaussée**

Le plancher sur dalle est exécuté en béton armé, l'épaisseur varie suivant les calculs statiques de l'ingénieur.

Composition des dalles d'étage type :

- Isolation de 12 cm,
- dalle béton, épaisseur suivant Ingénieur,
- chape d'égalisation, épaisseur minimum 50 mm,
- isolation acoustique, ép. 30 mm,
- chape flottante de 100 mm d'épaisseur, prête à recevoir le revêtement de sol.

### **3.4.3. Planchers de la toiture au 1<sup>er</sup> étage**

La dalle de la toiture-terrasse/verte est composée comme suit :

- dalle béton, épaisseur suivant l'étude de l'Ingénieur-conseil,
- isolation thermique, verre cellulaire, épaisseur de 80 mm,
- tapis drainant. Prêt à recevoir la terrasse ou la toiture verte.

#### **3.4.4. Planchers locaux non chauffés ou ouverts, caves, parking intérieur**

La dalle des niveaux enterrés est composée comme suit :

- dalle de béton armé de haute qualité, épaisseur suivant l'étude Ingénieur et lissée mécaniquement.

### **3.5. Toitures**

#### **3.5.1. Couverture et accessoires**

Il s'agit d'une toiture plate. La composition est comme suit :

- dalle béton, épaisseur suivant l'étude de l'Ingénieur-conseil,
- isolation thermique, épaisseur de 24 cm,
- tapis drainant.
- couche de terre végétale.
- forme de végétations extensives.

### **3.6. Cloisons de distribution**

Les cloisons de distribution sont exécutées en briques de ciment ou blocs de béton, d'une épaisseur de 11,5, 17,5 ou de 24 cm. Les enduits sont au plâtre de machine pour toutes les surfaces des étages courants.

### **3.7. Escaliers**

Les escaliers sont en béton armé suivant les études de l'Ingénieur.

### **3.8. Conduits de fumée et de ventilation**

#### **3.8.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble**

Sans objet :

La mise en place de cheminées individuelles n'est pas possible.

#### **3.8.2. Conduits de ventilation des locaux de commerce**

Voir 4.10

### **3.9. Chutes d'eaux et grosses canalisations**

#### **3.9.1. Chutes d'eaux pluviales**

Les chutes d'eaux pluviales à l'extérieur sont en zinc.

Les chutes se trouvant dans le bâtiment sont munies d'une isolation anti-condensation.

#### **3.9.2. Chutes d'eaux usées**

Toutes les chutes des eaux usées seront installées dans des gaines techniques fermées se trouvant à l'intérieur du bâtiment. Les chutes ont une isolation acoustique.

Les raccordements des appareils sanitaires aux chutes des eaux usées se feront en PP (polypropylène).

Les chutes dans les gaines techniques, zones communes et parkings sont en PE (polyéthylène) ou en fonte.

#### **3.9.3. Canalisations en sous-sol**

Les canalisations enterrées ou suspendues seront réalisées en conduits PE ou fonte suivant le plan et les besoins avec tous les accessoires.

Le drainage est réalisé en cas de besoin.

#### **3.9.4. Branchements aux égouts**

Le raccordement sur le réseau communal est conforme aux réglementations en vigueur et réalisé sous le contrôle du Service Technique Communal.

### **3.10. Equipements sanitaires et plomberie**

#### **3.10.1. Distribution d'eau froide**

La distribution des eaux potables se fera avec les tuyaux en PE-X, respectivement en acier inoxydable (dans le sous-sol) avec compteur individuel pour chaque commerce et le commun.

#### **3.10.2. Distribution d'eau chaude**

Néant

#### **3.10.3. Evacuation**

Les conduites d'évacuation sont en PP.

#### **3.10.4. Distribution de gaz**

Néant

### **3.11. Electricité**

#### **3.11.1. Installation générale**

Tous les câbles électriques dans les parties communes à partir du rez-de-chaussée sont encastrés dans les murs (sous enduits). Les câbles dans la partie des caves, parkings, escaliers sous-sols sont posés en apparent.

#### **3.11.2. Comptage des services généraux et privés**

Le tableau principal se trouve dans le local compteur au sous-sol. Un sous-tableau avec disjoncteurs est installé dans chaque unité commerciale (400V/60A).

#### **3.11.3. Colonnes montantes**

Les colonnes montantes pour la distribution des réseaux de basse tension, téléphone et télédistribution, sont logées dans les gaines techniques des parties communes.

## **4. Locaux privatifs et leurs équipements (partie commerciale)**

### **PARACHEVEMENT DES ZONES DE COMMERCES**

Toutes les surfaces livrées sont non parachevées donc brutes en attente de finitions.  
Un faux-plancher et tous autres parachevements dépendront du programme de l'acquéreur et de la spécificité de son activité. Ces travaux seront à exécuter à son compte.

#### **4.1. Sols et plinthes des pièces**

Le sol du rez-de-chaussée est livré brut et nettoyé permettant la pose par l'acquéreur d'un faux-plancher par exemple.

#### **4.2. Revêtements muraux**

Sans objet: local livré brut.

#### **4.3. Plafonds**

Sans objet: local livré brut.

#### **4.4. Menuiseries extérieures**

- Les fenêtres sont exécutées en ALU avec un triple vitrage. Les différents éléments sont fixes.
- Les portes d'entrées sont exécutées avec des profils métalliques, finition thermolaquée, antieffraction WK2.

Couleur des menuiseries suivant concept architectural.

#### **4.5. Fermetures extérieures et occultations, protections solaires**

Le rez-de-chaussée ne dispose pas d'occultations extérieures, la sécurité est assurée par un vitrage feuilleté de type SGG STADIP PROTECT 33.2 ou similaire.

La protection solaire est assurée par un vitrage solaire qui offre une transmission énergétique réduite.

#### **4.6. Menuiseries intérieures (portes d'accès au dépôt/locaux techniques)**

Encore à définir

#### **4.7. Equipement sanitaire et plomberie**

Sans objet : à charge de l'acquéreur.

Le maître d'ouvrage prévoit une attente pour l'évacuation et une attente eau froide sanitaire.

#### **4.8. Equipements électriques**

Sans objet : à charge de l'acquéreur.

Voir 3.11.2.

#### **4.9. Chauffage**

Sans objet : à charge de l'acquéreur.

Le maître d'ouvrage réalise une attente au niveau du sol pour le chauffage dans une gaine technique de la partie commune.

#### **4.10. Ventilation/Climatisation**

Sans objet : à charge de l'acquéreur.

Des espaces pour les installations de ventilation/climatisation sont prévus dans les trémies techniques et sur la toiture.

#### **4.11. Equipements de télécommunication**

##### **4.11.1. Radio/T.V./Téléphone**

Attente en partie commune pour branchement sur antenne collective ou réseau câblé/public.

## **5. Annexes privatives**

### **5.1. Parkings couverts**

#### **5.1.1. Murs ou cloisons**

Exécution des murs en briques de laitier, en bloc de béton ou en voile de béton d'une épaisseur variable suivant l'étude du bureau d'Ingénieurs-Conseils.

#### **5.1.2. Plafond**

Surface brute de décoffrage de la dalle de béton armé.

#### **5.1.3. Sols**

Dalle lissée avec légère pente vers les rigoles d'écoulement.

#### **5.1.4. Portes d'accès**

- Porte sectionnelle, équipée d'un moteur électrique pour la fermeture et l'ouverture à distance.
- Deux télécommandes sont fournies par emplacement. L'achat de télécommandes supplémentaires est à charge de l'acquéreur.
- Pas de boxes séparés prévus pour les parkings.

#### **5.1.5. Ventilation**

Une ventilation mécanique est installée selon définition de l'étude de l'ingénieur technique.

#### **5.1.6. Eclairage**

- Installation électrique apparente,
- Eclairage au moyen de luminaires de type réglette étanche, suivant les besoins définis par l'étude technique,
- Allumage par détecteur de présence.

#### **5.1.7. Délimitation au sol**

Traçage des parkings.

## **6. Parties communes intérieures de l'immeuble**

### **6.1. Hall d'entrée, circulation au rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage**

#### **6.1.1. Sols**

Revêtement de sol avec carrelage. Intégration d'un tapis décrottoir dans les sas d'entrées.

#### **6.1.2. Parois**

Les surfaces sont plâtrées.

La finition se fait en toile de fibre avec 2 couches de peinture.

#### **6.1.3. Plafonds**

Enduit plâtre ou bien faux-plafond en plaques de plâtre avec 2 couches de peinture claire.

#### **6.1.4. Menuiseries extérieures**

Les fenêtres avec vitrage fixe et clair sont exécutées en aluminium, finition thermolaquée suivant concept architectural.

#### **6.1.5. Portes d'accès au bâtiment et système de fermeture.**

Les portes d'entrées sont exécutées en aluminium thermolaqué et équipées de vitrage clair, d'un ferme-porte automatique et d'une serrure de sécurité fournie avec trois clefs par commerce.

#### **6.1.6. Portes de compartimentage**

Portes coupe-feu, avec des profils métalliques, finition thermolaquée suivant concept architectural.

#### **6.1.7. Eclairage**

- Installation électrique encastrés dans les murs (sous enduits),
- Eclairage au moyen de luminaires plafonniers et/ou mural suivant les besoins définis par l'étude technique, au choix du maître d'ouvrage,
- Allumage par détecteur de présence.

#### **6.1.8. Sonnerie commerce**

néant

#### **6.1.9. Boîte aux lettres**

Un ensemble de boîtes aux lettres en aluminium laqué avec ferme-porte individuel et la fourniture de deux clefs, est incorporé dans le sas d'entrée.

#### **6.1.10. Chauffage**

Des radiateurs type Brugman ou équivalent seront installés suivant les besoins définis par l'étude technique (près des entrées p.ex.).

### **6.2. Circulation du sous-sol**

#### **6.2.1. Sols**

Dalle de béton lissée mécaniquement.

#### **6.2.2. Murs**

Briques de béton ou blocs de béton, avec rejointoyage et mise en peinture.

#### **6.2.3. Plafonds**

Surface brute de décoffrage de la dalle de béton armé.

#### **6.2.4. Porte**

Porte métallique pleine suivant les besoins en compartimentage coupe-feu.

#### **6.2.5. Rampes d'accès pour véhicules**

Rampe en béton armé de haute qualité, de finition rainurée, adaptée à la circulation automobile.

#### **6.2.6. Eclairage**

- Installation électrique apparente.
- Eclairage au moyen de luminaires de type réglette étanche suivant les besoins définis par l'étude technique, au choix du maître d'ouvrage,
- Allumage par détecteur de présence.

### **6.3. Cages d'escaliers 03 & 04 (vers le sous-sol)**

#### **6.3.1. Sols des paliers**

Revêtement de sol avec carrelage.

#### **6.3.2. Murs**

Briques de béton ou blocs de béton, avec rejointoyage et mise en peinture.

#### **6.3.3. Plafonds**

Surface brute de décoffrage de la dalle en béton armé.

#### **6.3.4. Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes**

- L'escalier est revêtu de carrelage, suivant le type de revêtement de sol des paliers intermédiaires et d'étages.
- Le limon et les faces vues de la paillasse sont enduits au plâtre et peints en deux couches.

#### **6.3.5. Garde-corps, mains-courantes**

Les garde-corps, respectivement les mains courantes sont en profilés, en inox ou en acier avec laque satinée.

#### **6.3.6. Eclairage**

- Installation électrique apparente,
- Eclairage au moyen de luminaires plafonnier et/ou mural suivant les besoins définis par l'étude technique, au choix du maître d'ouvrage,
- Allumage par détecteur de présence.

### **6.4. Cages d'escaliers 01 & 02 (vers les étages supérieurs)**

#### **6.4.1. Sols des paliers**

Idem position 6.3.1.

#### **6.4.2. Murs**

Les surfaces sont plâtrées.

La finition se fait en toile de verre ou similaire avec 2 couches de peinture claire.

#### **6.4.3. Plafonds**

Enduit plâtre avec 2 couches de peinture.

#### **6.4.4. Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes**

- L'escalier est revêtu de carrelage, suivant le type de revêtement de sol des paliers intermédiaires et d'étages.
- Le limon et les faces vues de la paillasse sont enduits au plâtre et peints par deux couches de peinture claire.

#### **6.4.5. Garde-corps, mains-courantes**

Les garde-corps, respectivement les mains courantes sont en profilés, en inox ou en acier avec laque satinée.

#### **6.4.6. Eclairage**

- Installation électrique encastrés dans les murs (sous enduits),
- éclairage au moyen de luminaires plafonnier ou mural suivant les besoins définis par l'étude technique, au choix du maître d'ouvrage,
- allumage par détecteur de présence.



## **6.5. Locaux techniques, nettoyage, vélo etc.**

### **6.5.1. Sols**

Dalle lissée avec pentes vers les siphons.

### **6.5.2. Murs**

Briques de béton ou blocs de béton, avec rejointoyage et mise en peinture.

### **6.5.3. Plafonds**

Béton brut de décoffrage.

### **6.5.4. Equipement d'éclairage**

- installation électrique apparente,
- éclairage au moyen de luminaires de type réglette,
- allumage par détecteur de présence.

### **6.5.5. Equipement électrique**

Installation électrique apparente.

#### **6.5.5.1. Buanderie collective**

- 2 prises à clef par emplacement de lave-linge et sèche-linge.

#### **6.5.5.2. Locaux d'entretien**

- 1 prise simple.

#### **6.5.5.3. Local de nettoyage**

- éclairage au moyen d'un hublot avec lampe compacte de 15 W,
- 1 prise simple,
- 1 prise simple pour Chauffe-eau.

#### **6.5.5.4. Local électrique**

- 1 prise 230V,
- 1 prise 400V/16 A.

#### **6.5.5.5. Local téléphone/antenne**

- 1 prise simple.

### **6.5.6. Equipements sanitaires**

Installation sanitaire apparente.

#### **6.5.6.1. Buanderie collective**

- 1 prise d'eau et évacuation par emplacement,
- 1 gabarit de compteur d'eau par emplacement,
- 1 vidoir avec un robinet.

#### **6.5.6.2. Locaux d'entretien**

- 1 vidoir,
- 1 robinet.

#### **6.5.6.3. Local de nettoyage**

- 1 vidoir,
- 1 robinet,
- Chauffe-eau de 10 litres,
- 1 WC.

#### **6.5.6.4. Local comptage eau**

- 1 compteur d'eau principal fourni par le gestionnaire du réseau,
- 1 filtre d'eau,
- conduites en Inox.

## **7. Equipements généraux de l'immeuble**

### **7.1. Ascenseurs**

- marque OTIS ou similaire,
- Ascenseurs électriques sans salle de machine,
- Charge utile : 630 kg,
- Capacité de transport : 8 personnes.

Equipement des cabines:

- finition de cabine en acier inox,
- miroir mi-hauteur,
- main-courante côté opposé au panel de commande,
- éclairage plafonnier de cabine,
- téléphone de secours, type mains libres.

Dimensions de cabine:

- largeur: 1.10 m,
- profondeur: 1.40 m,
- hauteur de cabine: 2.10 m,
- largeur de portes de cabine: 0.9 m,
- hauteur de portes de cabine: 2 m.

Aération : percement de dalle en tête de gaine (Blue-kit).

### **7.2. Chauffage, eau chaude**

#### **7.2.1. Equipement thermique de chauffage**

Station de transfert de chaleur avec compteur primaire d'énergie fourni par le gestionnaire du réseau de chauffage urbain.

Régulation des températures par commande à microprocesseur. Distribution par pompes à haut rendement. Distribution via un réseau de conduites en acier ou PE-X, isolées suivant les prescriptions légales.

Les colonnes montantes sont installées dans des gaines techniques.

#### **7.2.2. Service d'eau chaude**

Néant.

### **7.3. Télécommunications**

#### **7.3.1. Téléphone**

L'immeuble sera raccordé au réseau des P & T par gaine souterraine, le raccordement est à la charge de l'acquéreur réparti au prorata des têtes postales installées (1 tête postale est prévue par unité commerciale). Le local de raccordement se trouve au sous-sol.

#### **7.3.2. Antennes T.V. et radio**

Les antennes collectives sont placées dans le local P&T décrit ci-dessus.

### **7.4. Alimentation en eau**

Le compteur principal de l'Administration communale sera placé dans le local comptage au sous-sol. L'installation comprenant filtre, adoucisseur, réducteur de pression et distribution principale en conduites inox est placée dans ce même local.

Les colonnes montantes sont installées dans des gaines techniques.

### **7.5. Alimentation en électricité**

Les compteurs pour le comptage des parties communes et pour les comptages particuliers seront installés dans le local de comptage et de distribution d'électricité au sous-sol.

Les colonnes montantes sont installées dans des gaines techniques.

## **8. Parties communes extérieures de l'immeuble et leurs équipements**

### **8.1. Voirie et parking**

#### **8.1.1. Voirie d'accès**

Les voiries d'accès sont en pavés de béton ou béton asphaltique avec une couche de roulement adaptée à la circulation automobile.

#### **8.1.2. Trottoirs**

Néant – propriété communale.

#### **8.1.3. Parking visiteurs**

Néant – propriété communale.

### **8.2. Circulations des piétons**

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

Le revêtement de l'accès principal à l'immeuble est en pavés de béton 10/10 et 20/10 cm (Chaux de Contern) ou en dalles 30/30 cm ou similaire, posés sur un lit de sable stabilisé.

Les accès sur la toiture au 1<sup>er</sup> étage sont en dalles ciment posées sur taquets.

### **8.3. Espaces verts**

#### **8.3.1. Aires de repos**

Les espaces de jardin privé et aire de verdure au 1<sup>er</sup> étage sont composés de couches spécifiques pour la toiture verte.

#### **8.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs, engazonnement**

Un gazon extensif/intensif sera planté au 1<sup>er</sup> étage.

#### **8.3.3. Arrosage**

1 prise d'eau pour la copropriété.

### **8.4. Eclairage extérieur**

#### **8.4.1. Eclairage de l'entrée de l'immeuble**

A chaque entrée de l'immeuble, un, voire deux luminaires seront installés. Ces luminaires seront commandés par une horloge et des détecteurs de présence.

#### **8.4.2. Eclairage de l'entrée et rampe de parking**

A l'entrée des parkings, un, voire deux luminaires seront installés. Ces luminaires seront commandés par une horloge et des détecteurs de présence.

## **9. Prestations incluses et degré d'achèvement**

Le forfait de construction comprend:

- l'autorisation de bâtir délivrée par l'Administration Communale de Mondorf-les-Bains,
- toute étude nécessaire pour l'exécution de l'immeuble, y compris toute surveillance des travaux,
- les primes d'assurances (incendie et responsabilité civile) échues avant la réception de la cellule,
- les frais de la garantie bancaire d'achèvement obligatoire prescrite par la loi,
- les frais de l'assurance biennale et décennale.

### **Assurances:**

Assurance biennale et décennale:

Le bâtiment est couvert par une assurance biennale et décennale qui couvre les menus et gros ouvrages.

Bureau de contrôle:

Les plans techniques du bâtiment et la surveillance du chantier sont assurés par un bureau de contrôle.

Garantie bancaire:

Le bâtiment est assuré par une garantie bancaire (de futur achèvement).

Assurance combinée:

Le bâtiment est assuré par une assurance combinée qui couvre les principaux risques recensés (incendie, tempête, vol, dégâts des eaux, bris de glace).

Le bâtiment qui est en voie de construction est assuré gratuitement jusqu'à la date de son occupation, même partielle.

Sous peine de déchéance, en cas de sinistre, le preneur d'assurance s'engage formellement à informer la compagnie, si l'occupation, même partielle, a lieu avant la date désignée.

Explications sur l'assurance biennale et décennale:

Le Maître de l'Ouvrage charge un bureau de contrôle de la surveillance, de l'exécution des travaux ainsi que de la mise en œuvre des matériaux.