

KABE

Rischar



KABE.LU

L'alliance
parfaite entre
design contemporain
et emplacement
privilégié
à **Bascharage.**



14
appartements



22
parkings



La RÉSIDENCE

Composé de trois bâtiments modernes, chacun proposant quatre unités, ainsi que d'un bâtiment plus intime avec deux unités exclusives.

Le projet RISCHARD offre un cadre de vie contemporain unique.

Une attention particulière sera portée à la qualité des finitions et des *matériaux hauts de gamme* seront utilisés pour garantir un environnement *esthétique* et *durable*.

22 emplacements de stationnement privés ont également été prévus.

Idéalement situé, le projet est proche de toutes les commodités recherchées : commerces, restaurants, écoles, transports...

De plus, avec le nouveau contournement routier planifié, le trafic dans la région va considérablement diminuer, ce qui va contribuer à offrir un environnement plus calme et agréable.

N°171

1
Appartement

1
Duplex
Appartement

N°173

3
Appartements

1
Duplex
Appartement

N°173a

3
Appartements

1
Duplex
Appartement

N°175

4
Appartements



Avenue de Luxembourg

Avenue de Luxembourg



Vivre à Bascharage

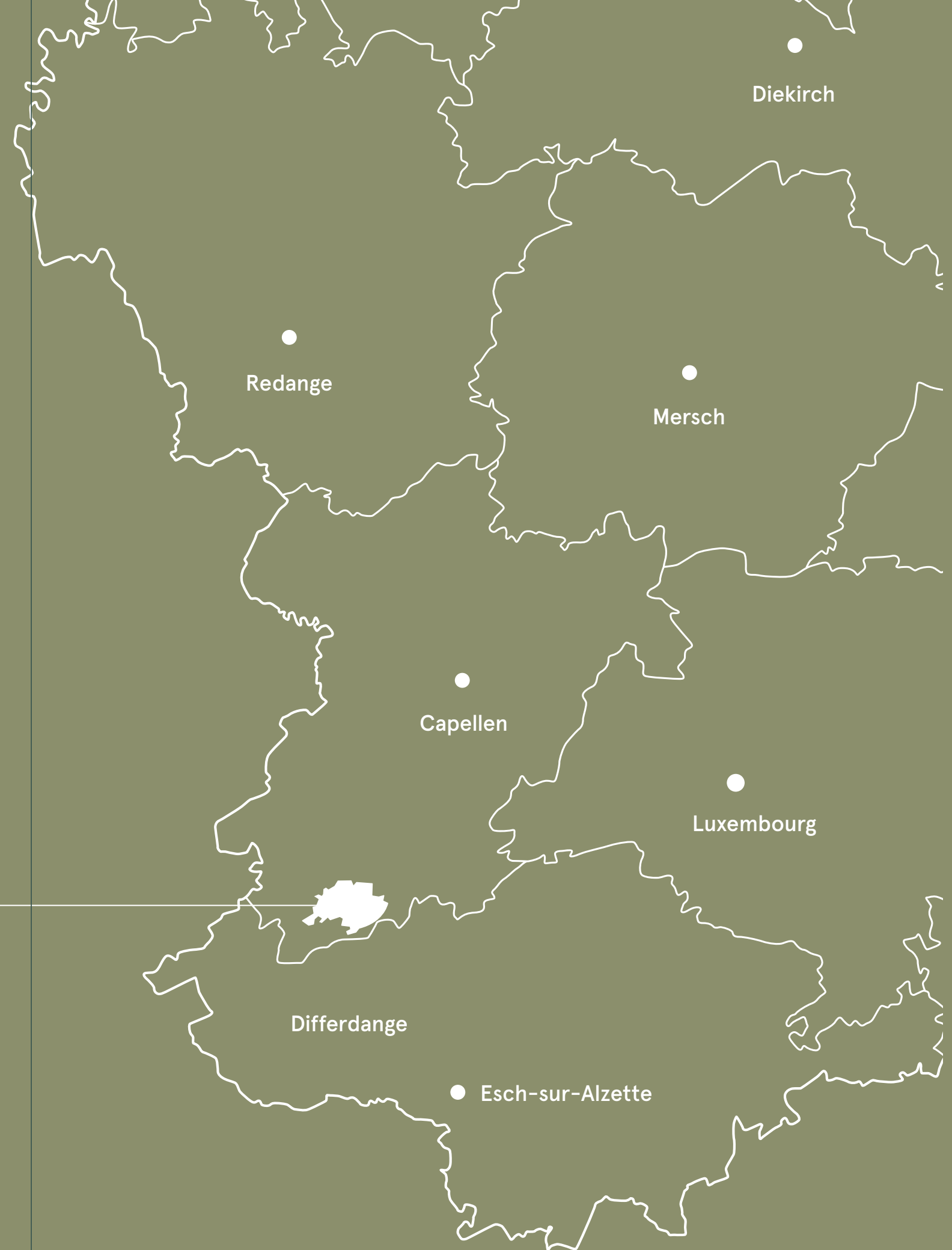


Localisation

Dotée d'infrastructures *modernes* et d'un *accès facile* aux principales commodités, Bascharage offre un *équilibre parfait* entre la *tranquillité de la campagne* et les avantages de la *vie urbaine*.

Que vous soyez en quête d'une escapade relaxante ou d'une vie quotidienne dynamique, Bascharage saura vous séduire par son *authenticité* et son *charme* intemporel.

Bascharage •



Tout à distance de marche

Culture

- 1 Brasserie nationale (Bofferding)
- 2 Kulturhaus Käerjenger Treff



Santé

- 3 Centre sportif „Op Acker“
- 4 Centre sportif „Käerjenger Dribbel“
- 5 Fitness center



Cafés & restaurants

- 6 Le Pigeonnier
- 7 Brasserie D’Braustuff
- 8 Soki Sushi
- 9 Pizzeria Carpini

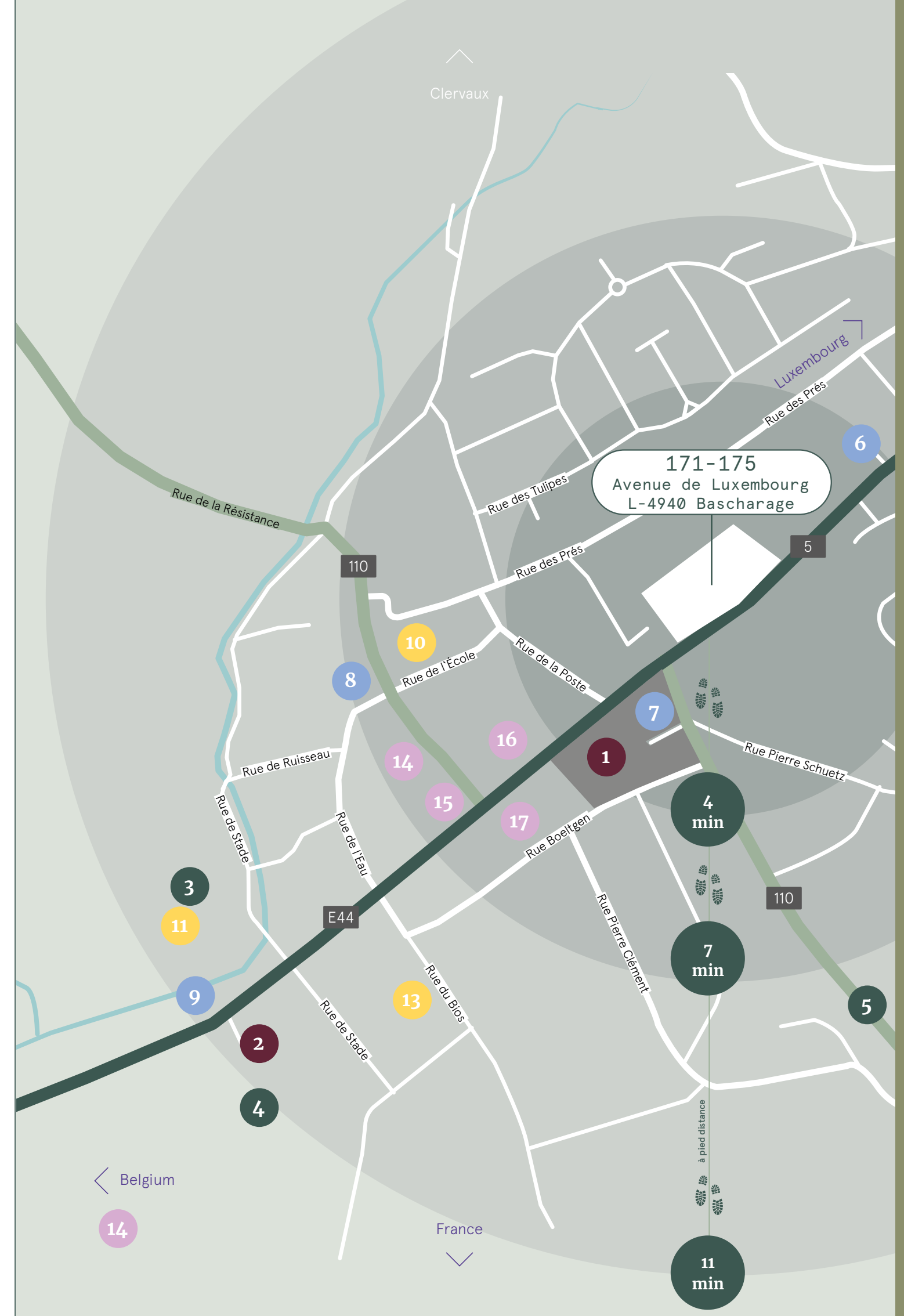


École

- 10 Lycée Technique pour Professions de Santé
- 11 École fondamentale
- 13 Crèche Babygaart

Tous les jours

- 14 Supermarchés Cactus / Smatch
- 15 Boulangerie Fischer
- 16 Pharmacie
- 17 Coiffeur







Plans des Appartments



N°171

1
Appartement

1
Duplex
Appartement



Avenue de Luxembourg

Avenue de Luxembourg

N°171

Appartement

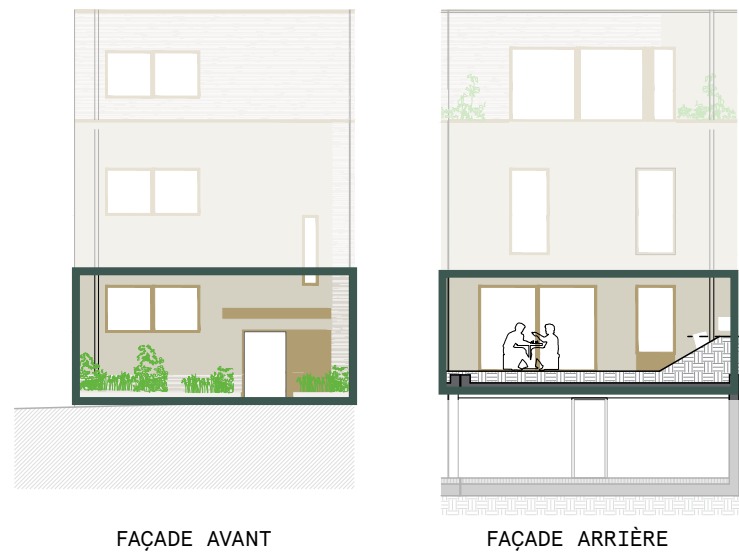
0.1

2 Chambres



Avenue de Luxembourg

Façade



77,53 m²

	Séjour / salle à manger / cuisine	27,75 m ²
	Chambres x2	14,30 m ² 12,36 m ²
	Salle de douche	4,66 m ²
	Terrasse	10,24 m ²
	Jardin privatif	63 m ²



Rez de chaussée



N°171

Duplex

1.1-2.1

3 Chambres



Avenue de Luxembourg

Façade

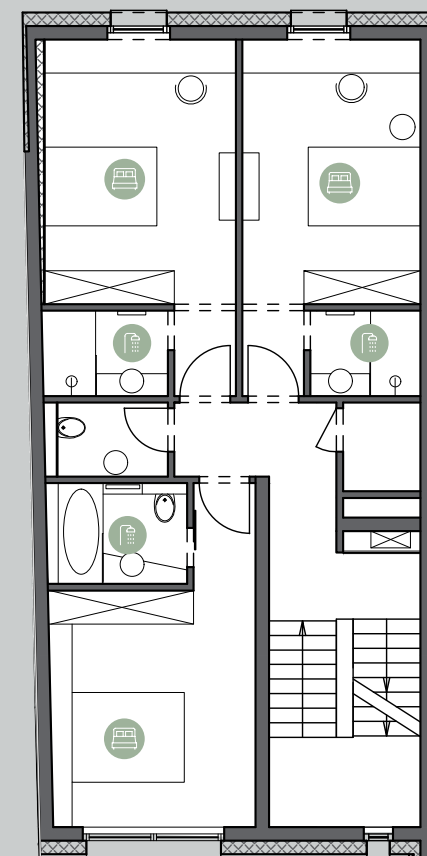


FAÇADE AVANT

FAÇADE ARRIÈRE

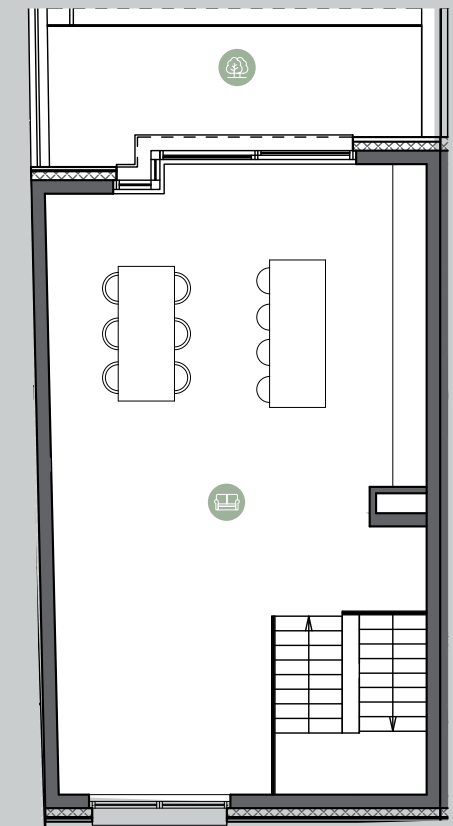
155,03 m²

	Séjour / salle à manger / cuisine	64,14 m ²
	Chambres x3	16,92 m ² 17,84 m ² 18,02 m ²
	Salles de bain / douche x 3	4,19 m ² 3,42 m ² 3,06 m ²
	Terrasse	13,94 m ²



Étage 1

90,84 m²



Étage 2

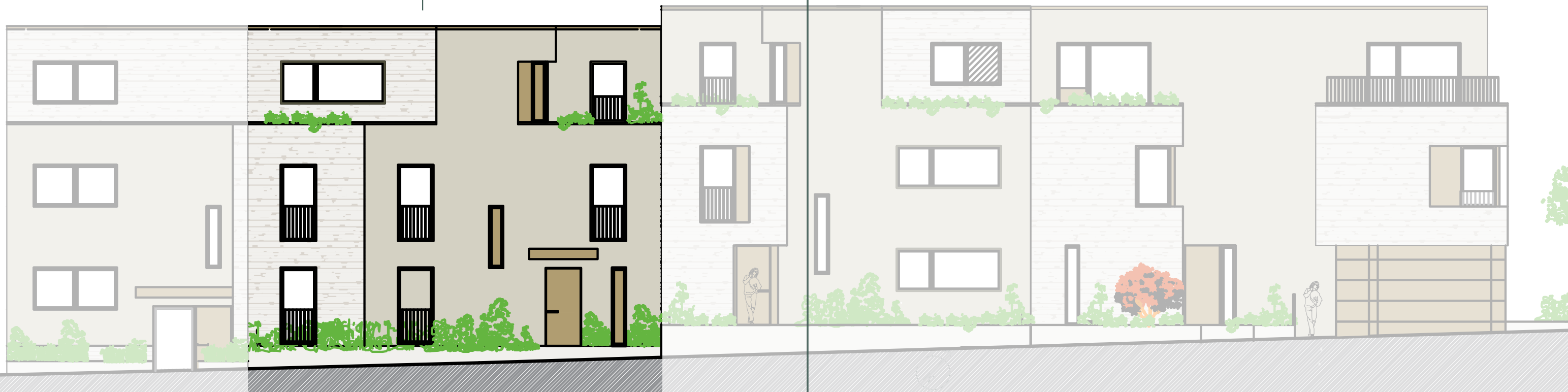
64,19 m²



N°173

3
Appartements

1
Duplex
Appartement



Avenue de Luxembourg

Avenue de Luxembourg

N°173

Appartement

0.1

2 Chambres

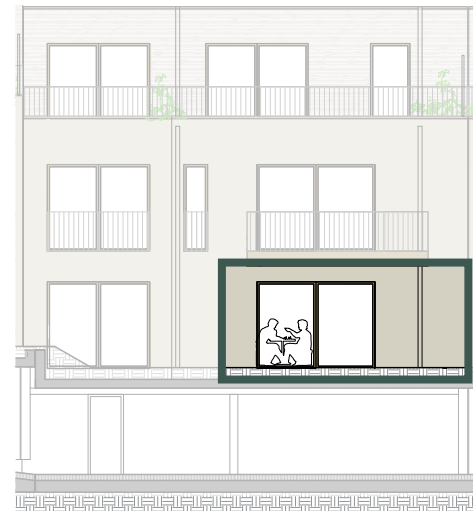


Avenue de Luxembourg

Façade








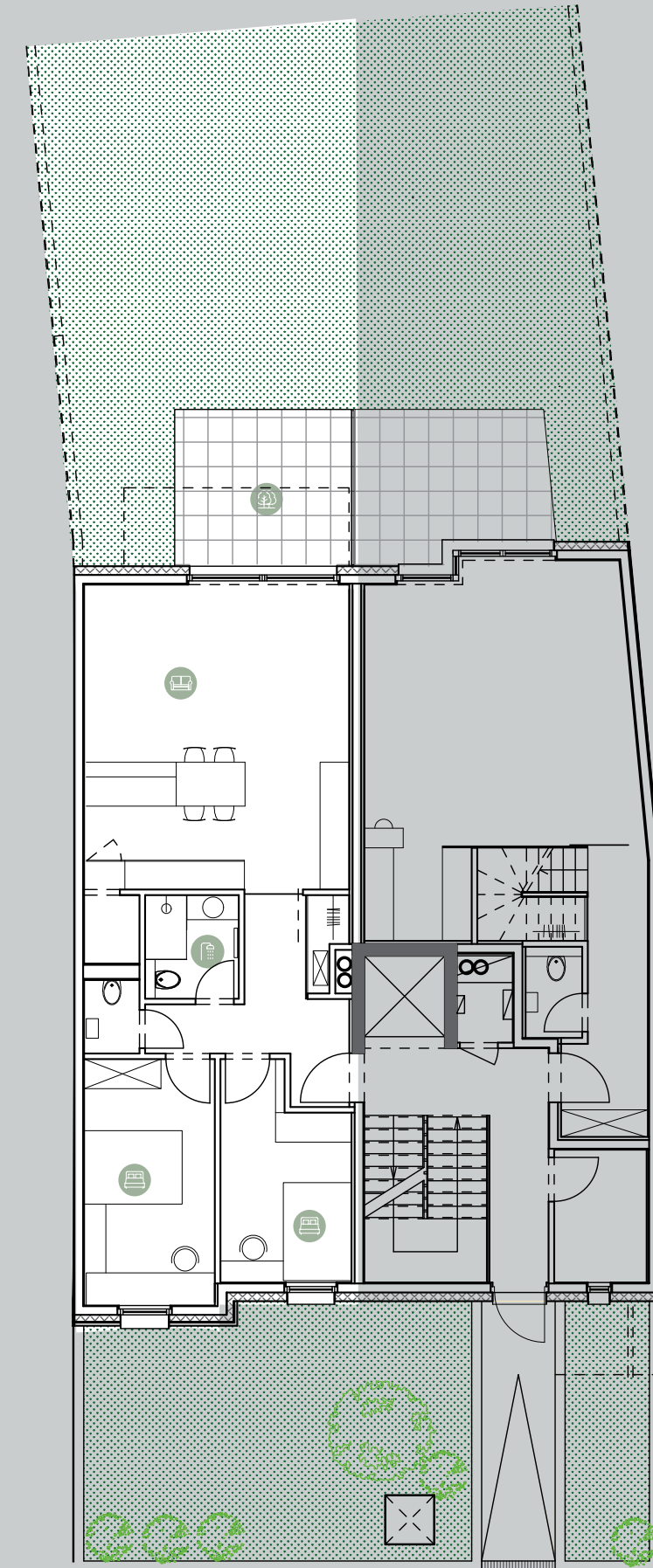
FAÇADE AVANT



FAÇADE ARRIÈRE

77,57 m²

	Séjour / salle à manger / cuisine	33,65 m ²
	Chambres x2	13,40 m ² 10,70 m ²
	Salle de douche	4,03 m ²
	Terrasse	11,53 m ²
	Jardin privatif	57 m ²



Rez de chaussée

N°173

Duplex 0.1-1.1

2 Chambres



Avenue de Luxembourg

Façade



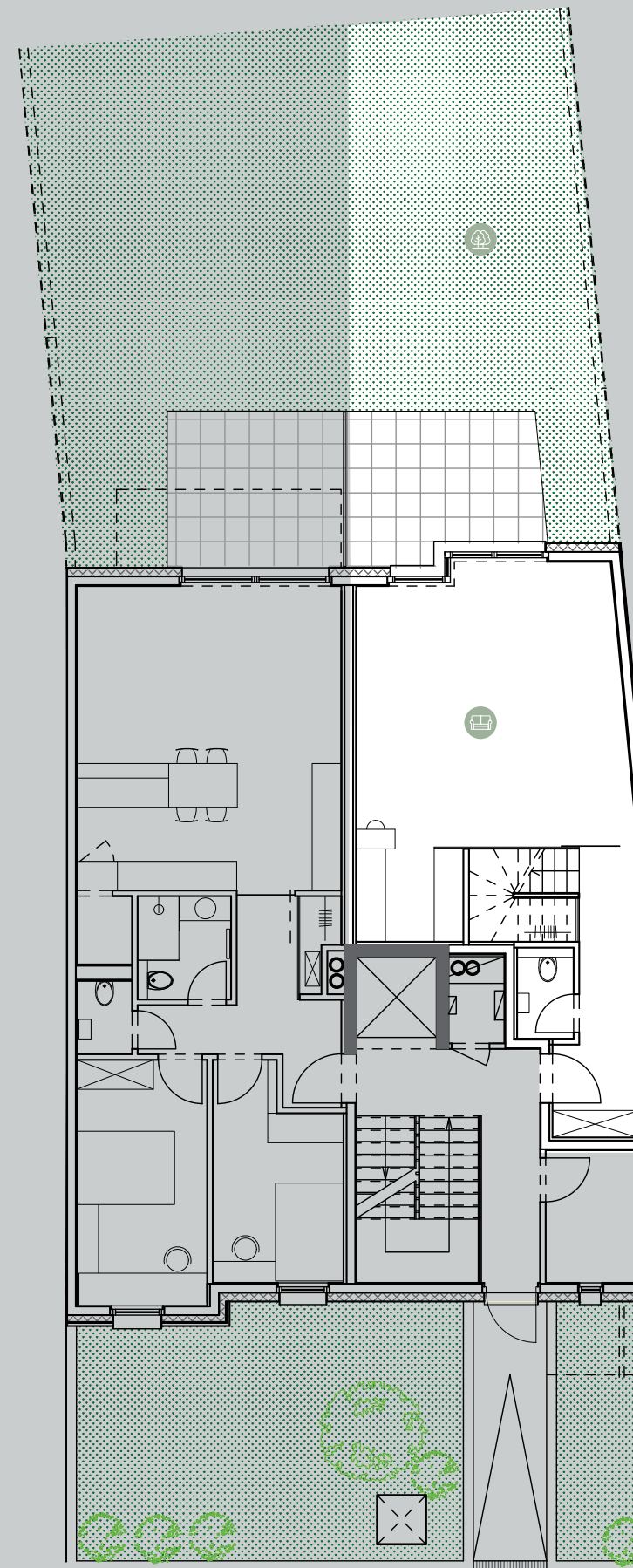
FAÇADE AVANT



FAÇADE ARRIÈRE

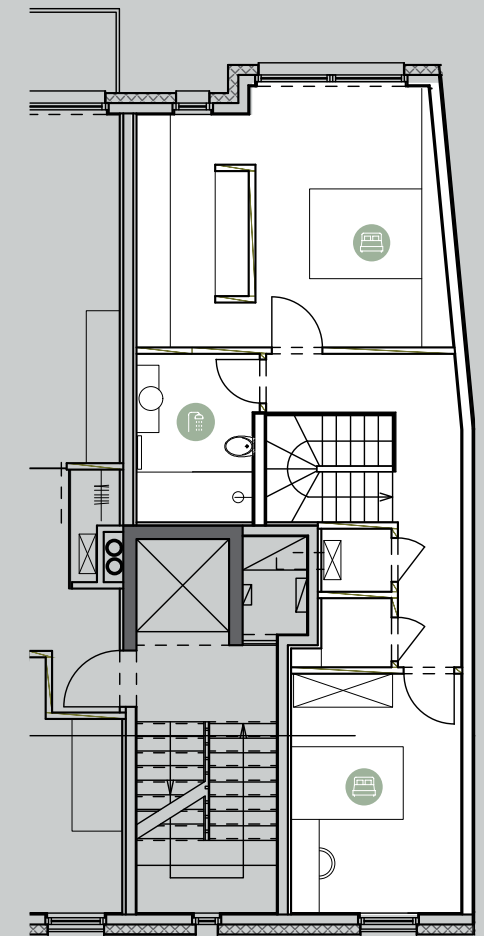
107,98 m²

	Séjour / salle à manger / cuisine	35,29 m ²
	Chambres x2	24,26 m ² 12,95 m ²
	Salle de douche	6,34 m ²
	Terrasse	11,88 m ²
	Jardin privatif	45 m ²



Rez de chaussée

50,72 m²



Étage 1

57,26 m²

N°173

Appartement

1.2

2 Chambres

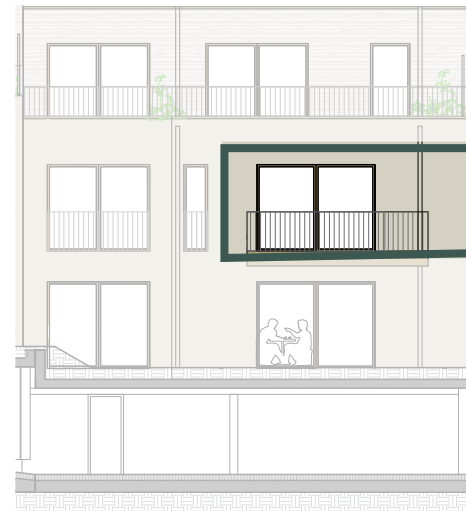


Avenue de Luxembourg

Façade







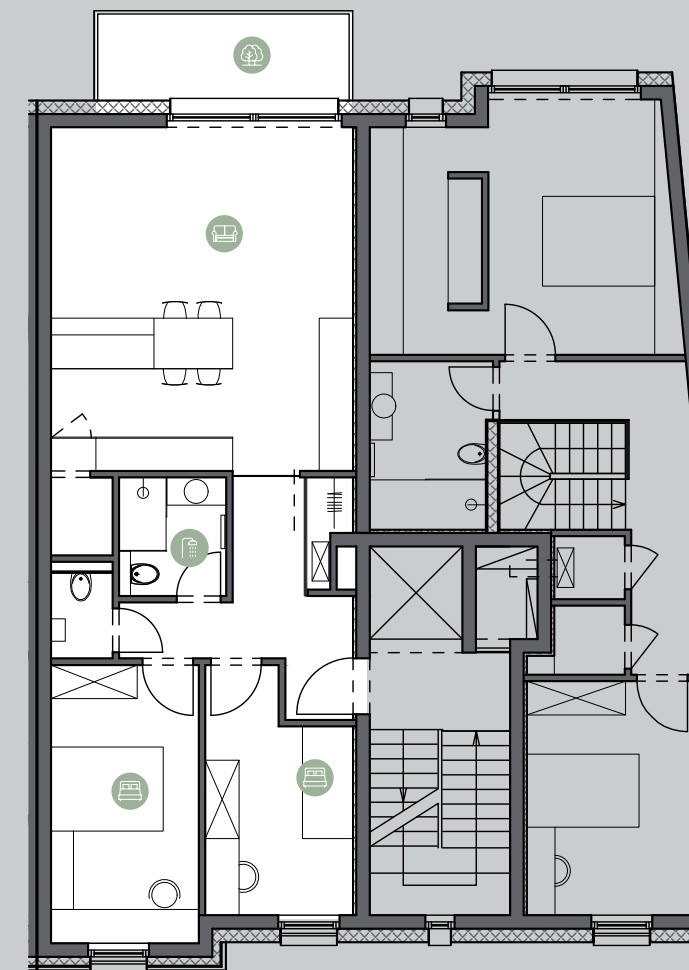
FAÇADE AVANT



FAÇADE ARRIÈRE

77,93 m²

 Séjour / salle à manger / cuisine	33,65 m ²
 Chambres x2	13,50 m ² 10,60 m ²
 Salle de douche	4,03 m ²
 Terrasse	6,45 m ²



Étage 1



N°173

Appartement

2.1

3 Chambres



Avenue de Luxembourg

Façade







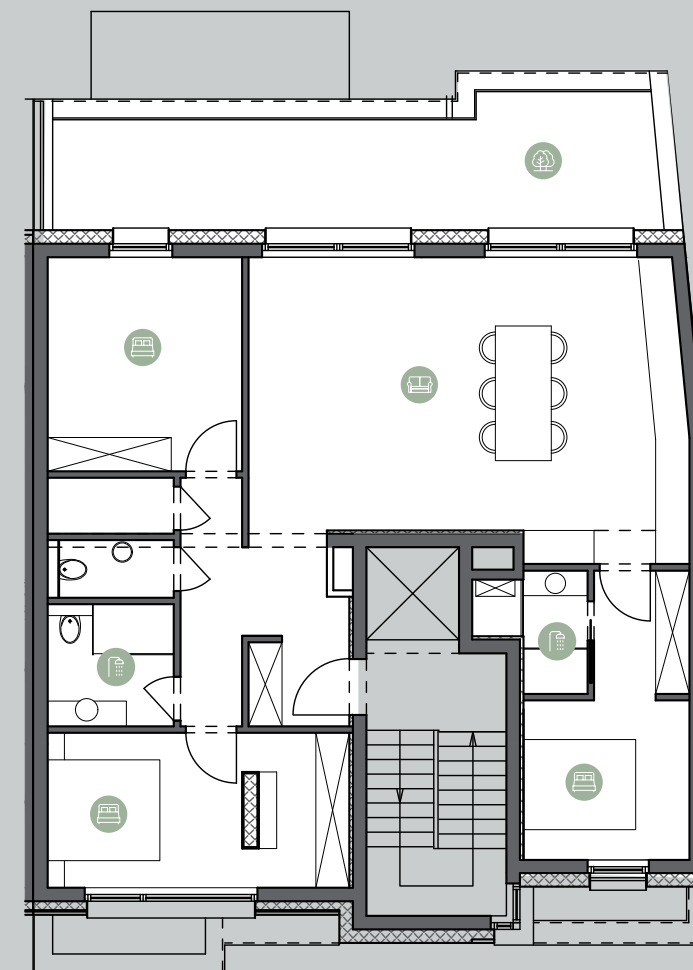
FAÇADE AVANT



FAÇADE ARRIÈRE

109,28 m²

 Séjour / salle à manger / cuisine	40,58 m ²
 Chambres x3	15,46 m ² 13,56 m ² 12,85 m ²
 Salles de bain / douche x2	3,72 m ² 4,95 m ²
 Terrasse	22,83 m ²



Étage 2



N°173a

3
Appartements

1
Duplex
Appartement



Avenue de Luxembourg

Avenue de Luxembourg

N°173a

Duplex

0.1-1.1

2 Chambres



Avenue de Luxembourg

Façade



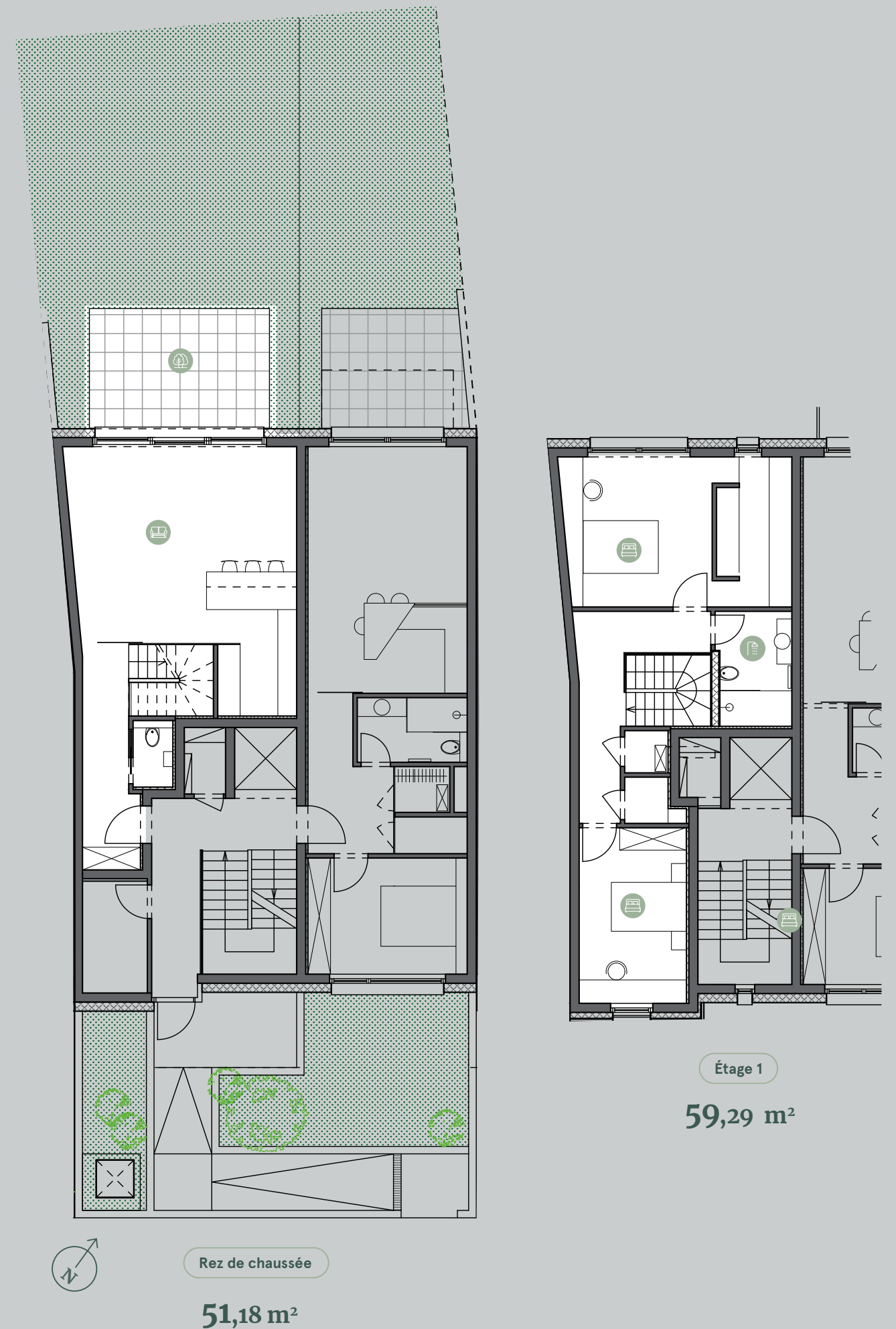
FAÇADE AVANT



FAÇADE ARRIÈRE

110,47 m²

	Séjour / salle à manger / cuisine	35,51 m ²
	Chambres x2	24,92 m ² 13,97 m ²
	Salle de douche	5,98 m ²
	Terrasse	15,35 m ²
	Jardin privatif	67 m ²



N°173a

Appartement

0.1

1 Chambre



Avenue de Luxembourg

Façade



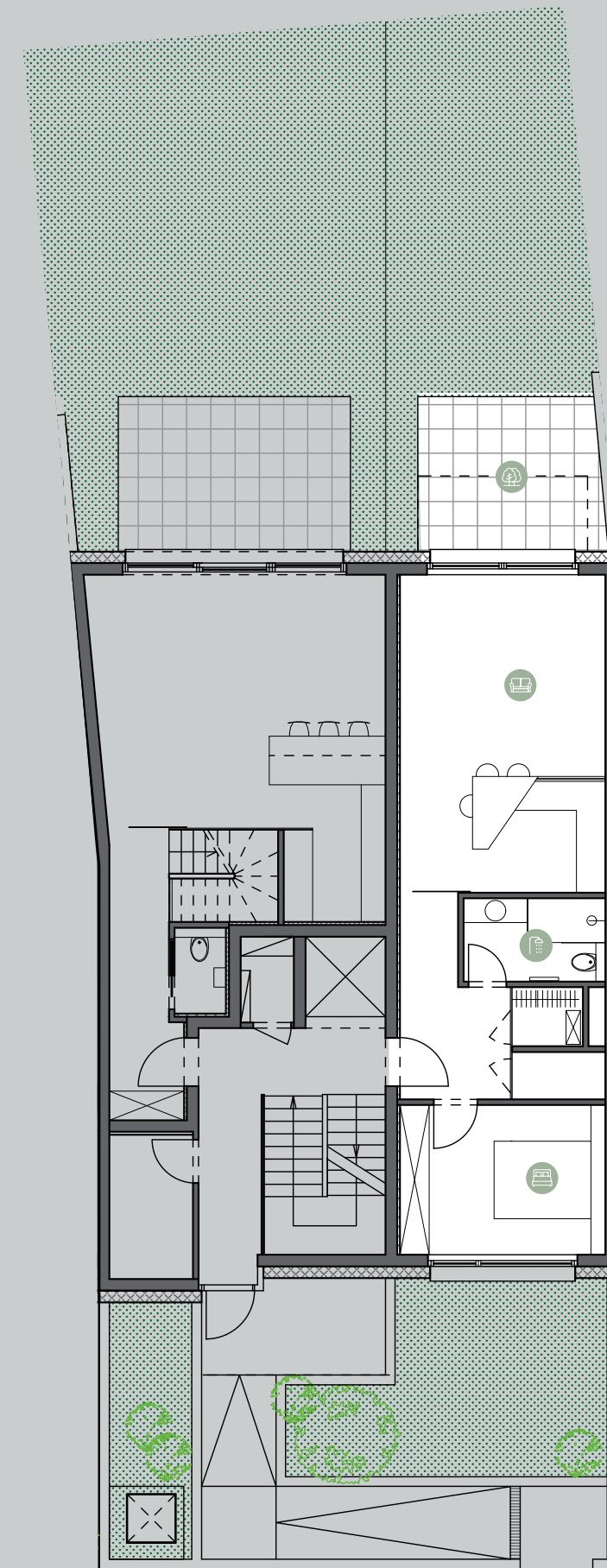
FAÇADE AVANT



FAÇADE ARRIÈRE

60,24 m²

	Séjour / salle à manger / cuisine	28,46 m ²
	Chambre	13,78 m ²
	Salle de douche	5,08 m ²
	Terrasse	12,10 m ²
	Jardin privatif	35 m ²



Rez de chaussée



N°173a

Appartement

1.1

1 Chambre



Avenue de Luxembourg

Façade



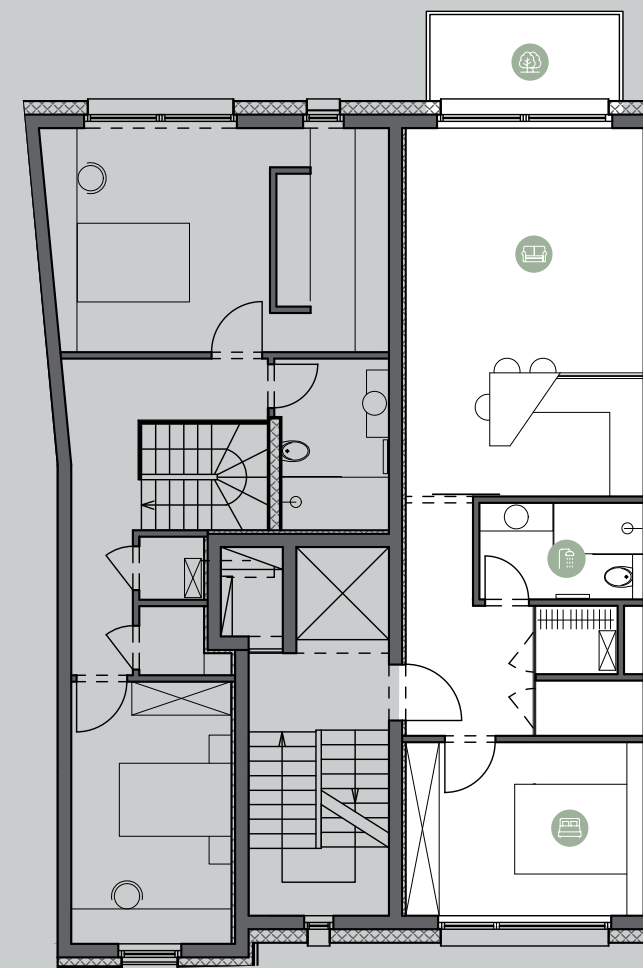
FAÇADE AVANT



FAÇADE ARRIÈRE

58,55 m²

	Séjour / salle à manger / cuisine	28,46 m ²
	Chambre	13,78 m ²
	Salle de douche	5,01 m ²
	Balcon	4,85 m ²



Étage 1

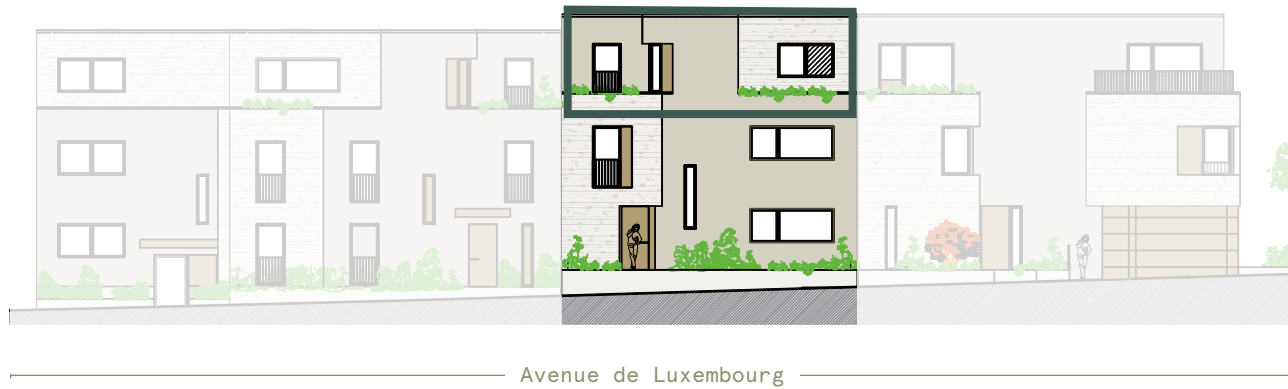


N°173a

Appartement

2.1

3 Chambre



Façade



FAÇADE AVANT



FAÇADE ARRIÈRE

94,90 m²

	Séjour / salle à manger / cuisine	35 m ²
	Chambre x3	15,50 m ² 11,02 m ² 10,84 m ²
	Salle de douche	5,57 m ²
	Terrasse	23,73 m ²





N°175

4
Appartements

Avenue de Luxembourg

Avenue de Luxembourg

N°175

Appartement

0.1

1 Chambre



Avenue de Luxembourg






Façade

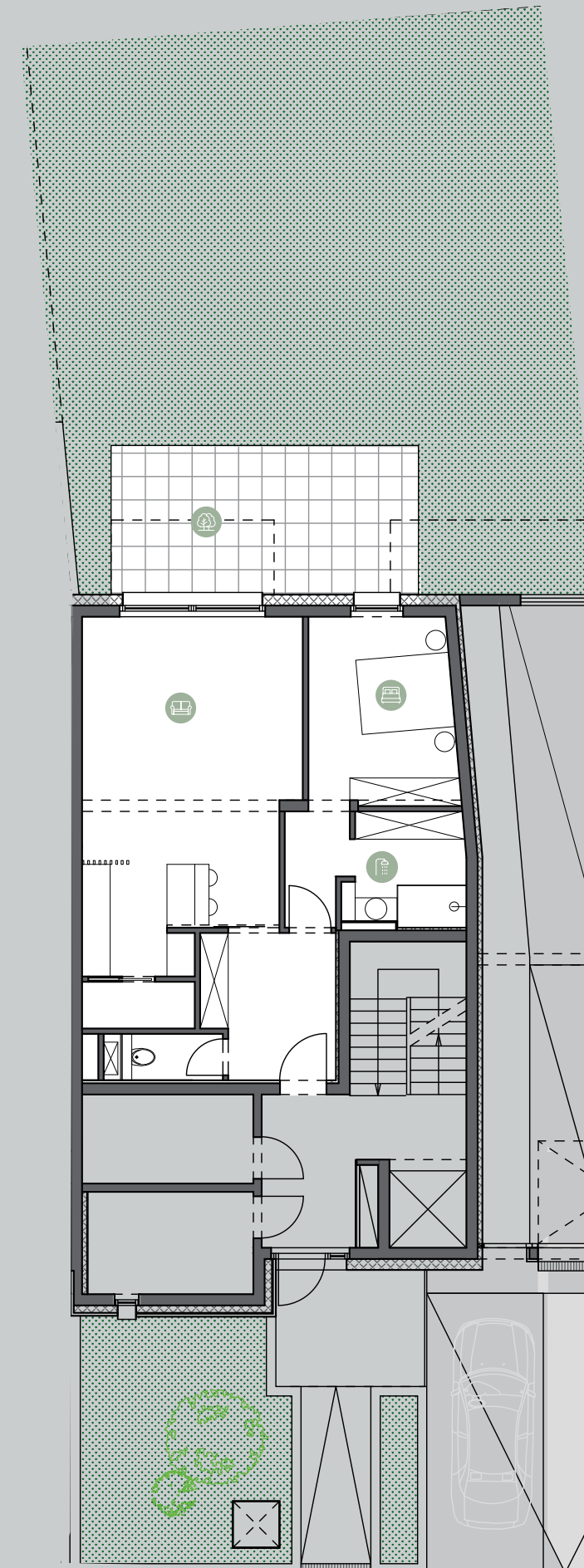


FAÇADE AVANT

FAÇADE ARRIÈRE

72,05 m²

	Séjour / salle à manger / cuisine	32,45 m ²
	Chambre	17 m ²
	Salle de douche	5,85 m ²
	Terrasse	21,10 m ²
	Jardins privés	141 m ²



Rez de chaussée



N°175

Appartement

1.1

1 Chambre



Avenue de Luxembourg





Façade

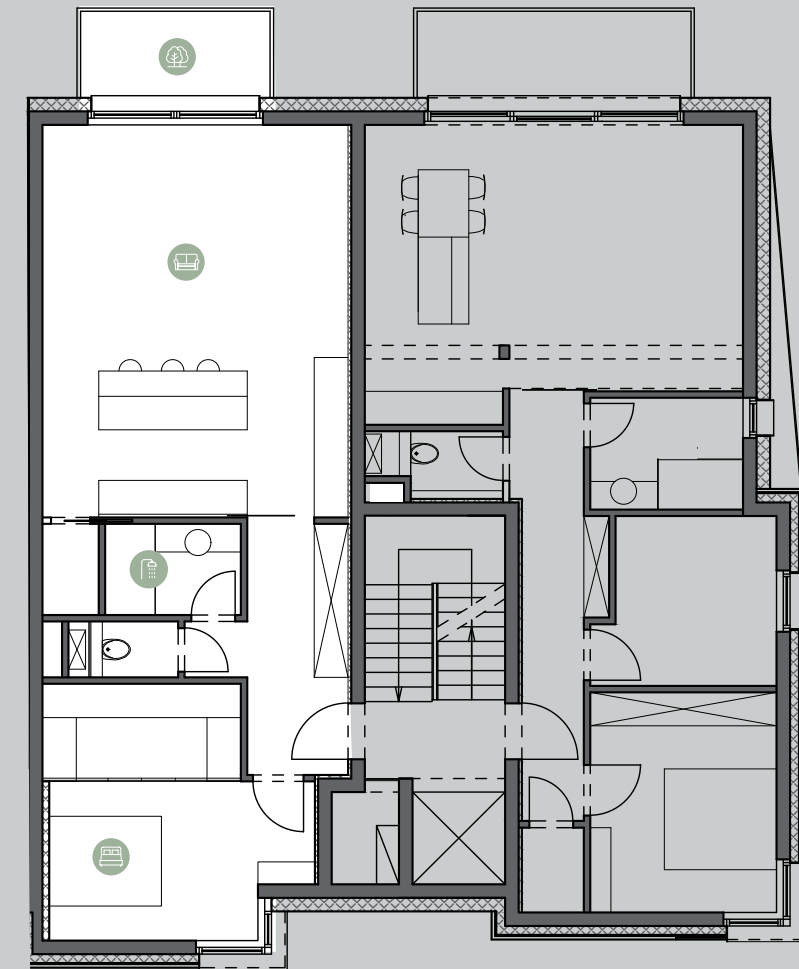


FAÇADE AVANT

FAÇADE ARRIÈRE

77,11 m²

	Séjour / salle à manger / cuisine	38,86 m ²
	Chambre	18,62 m ²
	Salle de douche	4,03 m ²
	Balcon	4,70 m ²



Étage 1

N°175

Appartement

1.2

2 Chambres



Avenue de Luxembourg





Façade

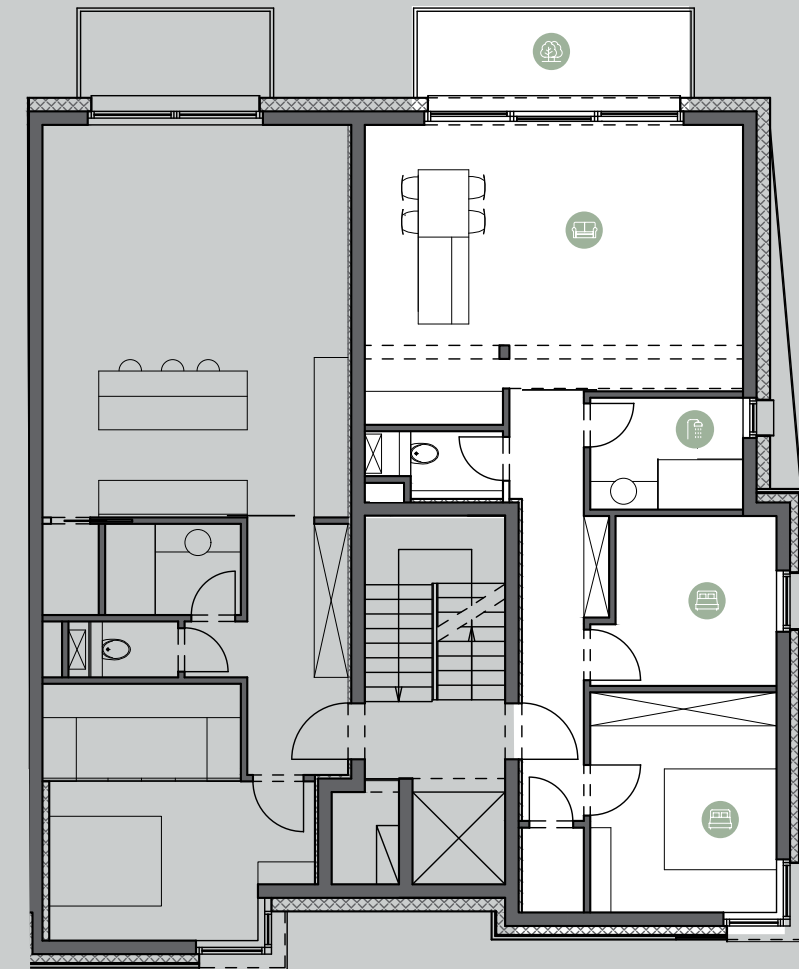


FAÇADE AVANT

FAÇADE ARRIÈRE

80,16 m²

 Séjour / salle à manger / cuisine	33,99 m ²
 Chambre x2	13,55 m ² 9,40 m ²
 Salle de douche	5,50 m ²
 Balcon	7,00 m ²



Étage 1



N°175

Appartement

2.1

3 Chambres



Avenue de Luxembourg





Façade

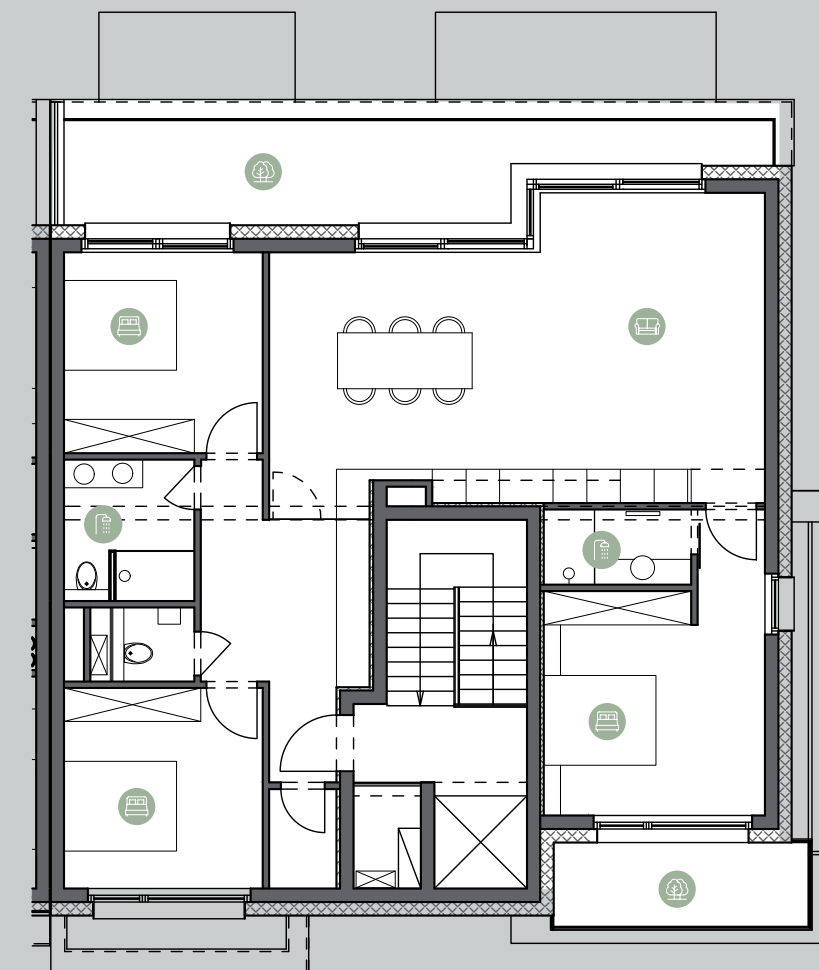


FAÇADE AVANT

FAÇADE ARRIÈRE

119,86 m²

 Séjour / salle à manger / cuisine	45,32 m ²
 Chambre x3	13,02 m ² 13,12 m ² 18,39 m ²
 Salles de douche x2	5,92 m ² 3,52 m ²
 Terrasses x2	18,70 m ² 6,80 m ²



Étage 2



Créer des lieux propices au mieux vivre ensemble



Fort d'une expérience solide dans le secteur de la construction et de la finance, KABE se distingue par son savoir-faire éprouvé.

Nous avons réalisé avec succès de nombreux projets résidentiels, témoignant ainsi de notre engagement envers l'excellence et la qualité.



La qualité et la durabilité sont des valeurs essentielles pour nous.

Nous sélectionnons soigneusement les matériaux de construction et nous nous engageons à respecter les normes les plus élevées en matière de qualité de construction. Notre objectif est de créer des espaces de vie confortables, fonctionnels et respectueux de l'environnement, afin de vous offrir une qualité de vie exceptionnelle.



Enfin nous considérons l'intégrité comme un principe fondamental qui guide chacune de nos actions.

Nous croyons fermement en l'importance de l'éthique et de la transparence dans toutes nos interactions, que ce soit avec nos clients, nos partenaires ou au sein de notre équipe.



Des habitats qui s'ajustent à votre mode de vie.



La construction bois nouvelle génération

LEKO



Une atmosphère saine et sans composés organiques volatils.

Grâce à l'utilisation de bois non traité chimiquement, le bâtiment offre un climat sain et sans émanations toxiques.



Une protection thermique.

Efficace aussi bien en hiver qu'en été grâce aux isolant biosourcés, la chaleur met 3 fois plus de temps à pénétrer un mur LEKO qu'un mur béton + styropor.



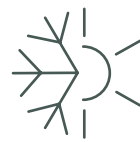
Acoustique feutrée.

Filtrage naturel grâce à l'utilisation de fibre de bois en superstructure et en isolation. Les bruits aériens sont donc absorbés par les parois.



Vibration des planchers.

Confort à la marche, le sol bois ne vibre pas. Pas d'effet ressort lors des déplacements dans le bâtiment.



Déphasage grâce aux murs isolés bois.

Confort 4 saisons. Les températures entre les pièces sont stabilisées. Cela évite la surchauffe estivale en été, tout en gardant de bonnes capacités en hiver.



Fabrication 100% Made in Lux.

Le plaisir d'acheter local.



Carbonégative.

La structure va séquestrer énormément de carbone. En achetant une habitation LEKO, vous faites un geste pour la planète.



Local,
digital,
durable,
abordable.





Cahier des Charges



1. Description générale de l'ouvrage

1.1 Préliminaires

Le but de la présente notice descriptive, prévue à l'article 1605-1 du Code Civil et formant un ensemble avec le contrat de vente, est de décrire l'exécution et la finition de l'immeuble vendu. Elle est établie conformément au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant son contenu. Toute modification au présent cahier doit être notifiée par écrit à part.

Les éléments d'ameublement et de décor éventuellement représentés sur les plans et images ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont compris ni dans les prestations du maître d'ouvrage, ni dans le prix de vente (par exemple : canapé, table, lit, placard, cuisine), sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive.

Les marques, modèles et fabricants énumérés dans le cahier des charges ne le sont qu'à titre d'exemple. Les références du matériel proposé peuvent changer, mais la qualité du matériel fourni restera toujours équivalente avec le matériel proposé. Ces changements ne peuvent donner lieu à des contestations, remises ou retenues de paiement.

La responsabilité du Maître d'ouvrage 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.

La responsabilité du maître d'ouvrage n'est pas engagée pour les travaux et fournitures non prévus dans la présente notice. De même, il ne pourra en aucun cas être rendu responsable des retards éventuels dus aux travaux de modifications et/ou supplémentaires souhaités par un acquéreur individuel.

1.2 Situation & description

Le présent cahier des charges porte sur la construction de plusieurs résidences situées au 171, 173, 173A et 175, avenue de Luxembourg L-4940 Bascharage. Le projet comprend trois résidences composées chacune de quatre unités, ainsi qu'une résidence comprenant deux unités. De plus, le projet prévoit également la création de 22 emplacements de stationnement.

1.3 Performance énergétique

L'immeuble bénéficiera d'une performance énergétique élevée et respectera les normes suivant le règlement grand-ducal du 14 décembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. Le concept de performance énergétique du bâtiment sera établi par le bureau d'étude technique en charge du projet et vérifié par l'organisme de contrôle mandaté.

1.4 Réalisation

L'immeuble est élaboré par le Bureau d'Architecte désigné en qualité d'auteur du projet. Les études statiques 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 sera chargé dans le cadre de l'assurance de la garantie décennale.

1.5 Choix des Acquéreurs

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

- Les emplacements des sources d'électricité
- Les emplacements des raccords internet/téléphone
- L'équipement sanitaire
- Les revêtements des sols
- Les revêtements muraux
- La menuiserie intérieure

1.6 Vente et modalité de paiement

Remarque importante :

Le client est tenu d'acquiescer une réserve d'environ 5% de chaque type de revêtement posé, en vue de palier à une cessation de production de ces derniers. Cette réserve sera à stocker par les Acquéreurs.

Par manque de réserve lors de la réparation à exécuter éventuellement par le Maître d'ouvrage et faisant partie de la garantie décennale, ce dernier ne pourra être rendu responsable pour le remplacement de l'intégralité du carrelage.

A 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 réalisé. 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 l'acte notarié et dans le présent cahier des charges (cf. « Tranches de paiement »).

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 et honoraires relatifs. A défaut, le Maître d'ouvrage est autorisé à refuser la remise des clés.

Toutes les factures sont payables dans un délai de 8 jours à dater 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.

Toute contestation devra intervenir dans les 5 jours ouvrables de la date de réception de la facture.

Les acquéresseurs acceptent d'office que tous documents, circulaires, lettres, offres ainsi que les factures en relation avec les tranches du plan de paiement, leur sont en principe envoyés directement par courrier électronique.

En cas de retard prolongé de paiements d'un acquéresseur, le maître d'ouvrage se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans les lots concernés et de mettre des frais supplémentaires à charge dudit acquéresseur sans autre préavis (par exemple garantie bancaire, intérêts de retard, suppléments pour reprise des travaux, supplément pour des délais supplémentaires, etc.

1.7 Copropriété

Les prix sont fixes et non révisables pour quelque cause que ce soit, sauf en cas de variation du taux de TVA en vigueur (à date de signature de la présente), en ce qui concerne les tranches non encore échues au moment de la variation du taux de la TVA.

Les immeubles résidentiels seront dotés d'un statut de copropriété.

L'acte notarié définira les parties privatives et les millièmes que la partie acquéresseuse recevra dans les parties communes, plus amplement spécifié dans un règlement de copropriété. La description ainsi que la configuration des parties privatives et communes est faite sous réserve expresse que les autorités compétentes ne demandent pas de changement à la description actuelle.

Les travaux et fournitures concernent les deux parties distinctes de l'immeuble à construire, à savoir :

- Les parties communes qui appartiennent à tous les copropriétaires, selon leur quote-part de millièmes ;
- Les parties privatives qui sont la propriété exclusive des acquéresseurs.

Les piliers, poutres, gaines, dalles et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, caves, emplacements de stationnement, etc.), sont à considérer comme des parties communes et pourront subir des modifications (dimensions, emplacements, etc.) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'acquéresseur.

Si pour des raisons techniques, le Maître d'ouvrage était amené ultérieurement à poser des éléments porteurs ou techniques nécessaires au projet, non prévus sur les plans actuels, cette mise en place devra être acceptée par les acquéresseurs sans droit à indemnité ou compensation, malgré le fait que ces éléments n'étaient pas prévus sur les plans initiaux.

1.8 Divers

- Les fissures dues au retrait ou dilatation des matériaux qui peuvent survenir dans le bâtiment, ne donnent lieu à aucune contestation ni à aucun dommage intérêt, ni à aucun retardement dans les paiements de la part de l'Acquéreur ;
- Le Maître d'ouvrage peut apporter des modifications d'ordre technique jugées nécessaires pour la bonne réalisation du projet. Ces modifications, qui ne peuvent en aucun cas affecter la conception architectonique de la construction, ne peuvent pas faire valoir le droit de réclamation de la part de l'Acquéreur ;
- Toute image ainsi que les vues 3D du présent cahier de charges et toute la documentation de vente ne sont qu'indicatives ;
- Le prix de vente des appartements tient déjà compte des aides financières étatiques (subsidés énergétiques, etc.). Ces subsidés ne seront donc pas reversés aux acquéreurs ;
- L'entretien de la VMC (Système de ventilation) ainsi que le remplacement régulier des filtres se fera sous la responsabilité exclusive de l'acquéreur. Un mauvais fonctionnement de cette installation conduira inévitablement à des apparitions de moisissures qui sont exclues de la responsabilité du maître d'ouvrage.

2. Charges et obligations

2.1 A charge du Maître d'ouvrage :

- Les autorisations de bâtir et alignements ;
- Les assurances de l'immeuble jusqu'au jour de la réception ou de l'occupation de celui-ci ;
- Les frais de nettoyage général avant la réception ;
- Les frais de réfection de chaussée et de trottoir ;
- Les frais de l'assurance décennale ;
- Les frais de consommation électrique pendant la phase construction.

2.2 A charge des Acquéreurs :

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié ;
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs (eau, électricité, chauffage) ;
- La taxe et les frais de raccordement au réseau des P&T ;
- La taxe et les frais de raccordement à l'antenne collective ;
- Les frais et honoraires relatifs en cas de changements accordés dans la partie privative.

2.3 Surfaces & limites

Les cotes inscrites dans les plans sont des mesures entre maçonneries brutes.
Une différence éventuelle jusqu'à 3% entre les mesures et la surface indiquées sur les plans et les mesures effectives ne pourra pas donner lieu à une réclamation.

2.4 Réception & délais d'exécution

La réception et la constatation de l'achèvement de l'immeuble auront lieu sur invitation du Maître d'ouvrage. Elles seront fixées au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties (article 1601.7 du Code Civil). Au plus tard à la remise des clés qui pourra se faire conjointement avec la réception et le constat d'achèvement, devront être intégralement payés la totalité des travaux prévus par le contrat ainsi que les travaux supplémentaires sollicités par l'acquéreur, y compris tous les frais et honoraires y relatifs.

Le Maître d'ouvrage s'engage à construire ou à faire construire l'immeuble en question dans un délai de 24 mois à partir du commencement des travaux de construction dudit immeuble (hors démolition et travaux de terrassements), sauf cas de force majeure ou survenance d'un ou plusieurs événements ci-après définis que les parties déclarent expressément reconnaître comme causes légitimes de report de livraison.

- Les jours d'intempéries ;
- Les jours de retard consécutifs à une grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, à ses fournisseurs, ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier ;
- Les jours de retard consécutifs à la déclaration de faillite, à la mise en gestion contrôlée, en sursis de paiement, en concordat préventif de faillite, ou toute autre procédure ayant des effets similaires, en liquidation judiciaire ou conventionnelle de l'une des entreprises effectuant les travaux ;
- Les jours de retard consécutifs à la recherche et à la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante, en faillite ou en liquidation judiciaire ;
- Les jours de retard consécutifs aux injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter totalement ou partiellement les travaux, à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes imputables au Vendeur ;
- Les troubles résultant d'hostilités, d'attentats, de cataclysmes ou d'accidents de chantier, de pandémies, d'une nature imprévisible du sol, d'éboulements ;
- La demande de travaux modificatifs ou supplémentaires ;
- Les retards de paiement de l'acquéreur dans le règlement des appels de fonds tant dans la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options et aux éventuels travaux modificatifs et supplémentaires.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'une durée égale à celle pendant laquelle l'évènement considéré a mis obstacle à la poursuite de travaux.

2.5 Garanties décennale et biennale

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.

2.6 Modifications, dérogations, suppléments

Avec l'accord écrit préalable du Maître d'ouvrage et sur demande écrite, les Acquéreurs auront 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 techniques et cheminées, ni l'emplacement des éléments techniques 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 Maître d'ouvrage : (cf. « Choix des Acquéreurs »)

Les Acquéreurs devront manifester leur choix endéans les 3 semaines après invitation du Maître d'ouvrage. À défaut, ce sont les matériaux standard et l'emplacement techniquement reconnu le plus simple, que les corps de métiers en question utiliseront sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au présent descriptif.

En cas de choix d'un matériel ou fourniture différent de celui proposé dans les descriptifs, les Acquéreurs demanderont au Maître d'ouvrage le supplément engendré par leurs souhaits particuliers. Les Acquéreurs doivent supporter à part entière les frais supplémentaires qui en découlent.

Nonobstant les matériaux, seront également à charge entière des Acquéreurs les frais d'architecte et d'ingénieur conseil pour l'établissement des nouveaux plans, devis métrés et décomptes, tout comme les frais résultants d'éventuelles diminutions de quantités.

Ils régleront les montants de ces frais supplémentaires, en sus du forfait de construction prévu à l'acte et repris sub 1.6, suivant les modalités précisées par le Maître d'ouvrage.

Une première modification du plan est réalisée gratuitement, toute modification supplémentaire sera facturée au prix forfaitaire de 350€ htva. Après la signature et l'approbation du plan, aucune modification ne pourra être réalisée.

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

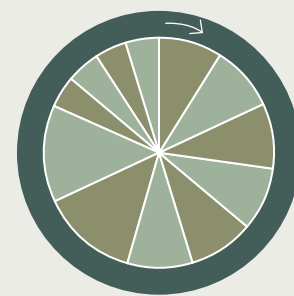
Pour ne pas retarder l'exécution des travaux, tout changement doit être présenté en temps utile. Lors de toute modification des fournitures par l'Acquéreur, le Maître d'ouvrage ne pourra en aucun cas être responsable des retards dans la finition et la réception de l'immeuble.

L'Acquéreur s'engage à attendre avant toute installation à faire exécuter par des artisans étrangers au Maître d'ouvrage, que la réception de l'immeuble à la fin des travaux de construction soit faite avec le Maître d'ouvrage (par exemple : installation de cuisine, placards, pose de voilages ou stores...).

Toutes modifications apportées à l'initiative de l'Acquéreur entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes, à l'exception où ces ristournes soient expressément mentionnées dans les articles de ce cahier de charges.

Toutes conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles si elles ne sont pas confirmées par écrit par le Maître d'ouvrage.

2.7 Tranches de paiement



100 %
Total

- 10 %** — Lors de l'achèvement des fondations
- 10 %** — Lors de l'achèvement de la dalle 0
- 10 %** — Lors de l'achèvement de la dalle 1
- 10 %** — Lors de l'achèvement de la dalle 2
- 10 %** — Lors de l'achèvement de la toiture
- 10 %** — Lors de la pose des fenêtres extérieures
- 15 %** — Lors de la pose des conduites pour, le chauffage, le sanitaire et l'électricité
- 15 %** — Lors de la pose des conduites pour, le chauffage, le sanitaire et l'électricité
- 5 %** — Lors des travaux de plâtrerie et de chape
- 5 %** — Lors des travaux de carrelage et de revêtement de sol
- 5 %** — Lors des travaux façade et alentours
- 5 %** — A la remise des clés

3. Caractéristiques techniques générales

3.1 Infrastructures

3.1.1 Fouilles

Déblaiement des terres arables sur la surface du bâtiment. Terrassement en pleine masse dans le terrain jusqu'au niveau inférieur défini par le plan et évacuation des terres excédentaires. Terrassement mécanique ou à la main pour fondations et canalisations inclus évacuation si nécessaire.

Blindage des terres des propriétés voisines suivant besoin et calcul du bureau d'études.

3.1.2 Fondations

Reconnaissance de la résistance du sol. Fondations en béton armé suivant calculs statiques et indications d'un ingénieur-conseil.

3.2 Murs et ossature

3.2.1 Murs du sous-sol (s'il y a lieu)

- Maçonneries en blocs de béton ou similaire, respectivement voiles en béton armé ; piliers et poutres suivant les indications de l'ingénieur statique ;
- Les surfaces murales extérieures en contact avec les terres seront revêtues d'une étanchéité adaptée.

3.2.2 Murs de façades (à tous les niveaux)

- Voiles porteurs bois lamellé-croisé, piliers et poutres en bois et/ou acier suivant les indications de l'ingénieur statique ;
- Façade isolante suivant indications du concept et calcul de la performance énergétique établi par le bureau d'études ;
- Enduit de façade minéral ou similaire, aspects et teintes au choix du Maître d'ouvrage ;
- Bardage aux endroits désignés par le Maître d'ouvrage (si prévu).

Les couleurs et les matériaux indiqués sur les plans et images de la brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels. La localisation des types de façade restant au choix du Maître d'ouvrage. Il est particulièrement précisé que les enduits de façade peuvent faire apparaître des traces d'algues et de champignons en surface après un

certain temps. Il est fortement conseillé d'appliquer régulièrement des traitements anti-algues et anti-fongicides pour éviter des effets visuels indésirables.traitements anti-algues et anti-fongicides pour éviter des effets visuels indésirables.

3.2.3 Murs pignon (idem 3.2.2)

3.2.4 Murs mitoyens

Voiles porteurs bois lamellé-croisé, piliers et poutres en bois et/ou acier suivant les indications de l'ingénieur statique.

3.2.5 Murs porteurs à l'intérieur de l'habitation (idem 3.2.4)

Voiles porteurs bois lamellé-croisé, piliers et poutres en bois et/ou acier suivant les indications de l'ingénieur statique.

3.2.6. Murs cage escalier et ascenseur (idem 3.2.5 - Béton)

Maçonneries en blocs de béton ou similaire, respectivement voiles en béton armé ; piliers et poutres suivant les indications de l'ingénieur statique.

3.3 Planchers

Dalles des planchers courants et dalles de toitures en bois massif (type CLT) ou planchers nervurés , épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil.

3.4 Cloisons de séparation

Cloisons en bois lamellé-croisé.

3.5 Escaliers hors-sol

Escaliers et marches en bois massif (type CLT).

3.6 Toiture

Toiture plate en bois massif et/ou solivage bois traditionnel avec complexe d'isolation et d'étanchéité.

3.7 Menuiseries extérieures

3.7.1 Menuiseries extérieures des pièces principales

Châssis de fenêtres et porte-fenêtre en PVC type SCHUCO ou similaire au choix du Maître d'ouvrage.

3.7.2 Fermetures extérieures et occultations

Protection solaire extérieure par stores à lamelles horizontales orientables en aluminium suivant indication sur plans.

Teinte au choix du Maître d'ouvrage en harmonie avec les menuiseries extérieures et les couleurs de façade.

Important : Le store à lamelles ne permet pas d'obtenir une occultation complète de la pièce !

3.8 Chutes et grosses canalisations

3.8.1 Chutes d'eaux pluviales

Tuyaux de descente en zinc ou PE-HD ou PP de diamètre approprié ; dauphins en fonte.

3.8.2 Chutes d'eaux usées

Tuyaux en PE-HD ou PP ou similaire dans gaines techniques.

3.8.3 Canalisation en sous-sol

Réseau de canalisations enterrées en PP ou PE-HD, des sections appropriées pour l'évacuation des eaux usées et pluviales.

3.8.4 Branchements aux égouts

Selon prescriptions de la Commune respective.

3.8.5 Evacuations

Tuyaux de décharge en PE-HD ou similaire dans les gaines techniques et raccordement d'écoulement des appareils sanitaires.

4. Finitions intérieures et équipements

4.1 Sols et plinthes

4.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

Carrelages ou parquet à choisir auprès du fournisseur désigné par le Maître d'ouvrage. Valeur fourniture jusqu'à 60€/M² TTC.

Pose droite de format 30/60 à 60/60 cm collée sur chape de finition, Plinthes assorties fournies jusqu'à 15 €/ml TTC.

4.1.2 Sols et plinthes des cuisines, salle de bains et W.C

Carrelages ou parquet à choisir auprès du fournisseur désigné par le Maître d'ouvrage. Valeur fourniture jusqu'à 60€/M² TTC.

Pose droite de format 30/60 à 60/60 cm collée sur chape de finition, Plinthes assorties fournies jusqu'à 15 €/ml TTC.

Pas de plinthes dans la SDB et le WC recevant de la faïence murale.

4.1.3 Sols et plinthes du hall d'entrée et couloirs

Carrelages ou parquet à choisir auprès du fournisseur désigné par le Maître d'ouvrage. Valeur fourniture jusqu'à 60€/M² TTC.

Pose droite de format 30/60 à 60/60 cm collée sur chape de finition, Plinthes assorties fournies jusqu'à 15 €/ml TTC.

4.1.4 Tablettes intérieures de fenêtres

Tablettes en bois ou pierre naturelle au choix du Maître d'ouvrage.

4.1.5 Sols des terrasses et balcons

Revêtement en dalles céramiques ou béton suivant choix du Maître d'ouvrage posé sur plots réglables en hauteur. (non modifiable par l'acquéreur).

4.2 Electricité

4.2.1 Equipements électriques

4.2.1.1 Type d'installation

Courant triphasé 230/400V. Installation encastrée (sauf caves/garages), mise à la terre par ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié à une barre d'équilibrage potentiel.

Tableau divisionnaire individuel posé apparent, suivant plan.

Interrupteurs de type à bascules, prises de courant assorties de marque JUNG modèle AS 500 ou équivalent.
Les luminaires ne sont ni fournis, ni posés. Sauf terrasses munies de luminaires au choix du Maître d'ouvrage pour respecter le concept architectural.

4.2.1.2 Puissance à desservir

Suivant prescriptions CREOS

4.2.1.3 Equipements de chaque pièce

Hall d'entrée :

- 1 prise simple
- 1 interrupteur branché en va et vient
- 1 point lumineux
- Détecteur fumée

Débarras/Buanderie (si existant) :

- 1 prise simple
- 1 interrupteur simple allumage
- 1 point lumineux

Living / Séjour :

- 4 prises simple
- 1 prise triple
- 1 interrupteur double allumage
- 2 points lumineux
- 1 prise RJ45 (prise internet)

- 1 parlophone
- 1 détecteur de fumée
- 1 thermostat

Cuisine :

- 5 prises simple
- 1 prise double
- 1 interrupteur simple allumage
- 1 raccord triphasé
- 1 point lumineux
- 1 thermostat

Chambres :

- 2 prises simple
- 1 prise double
- 2 interrupteurs branché en va et vient
- 1 point lumineux
- 1 prise RJ45 (internet)
- 1 détecteur de fumée
- 1 thermostat

Salle de bains/Salle de douche :

- 1 points lumineux
- 1 alimentation pour luminaire miroir
- 1 interrupteur double allumage
- 1 prise double

WC séparé (si existant):

- 1 interrupteur simple allumage
- 1 point lumineux

Terrasse et balcons :

- 1 interrupteur simple allumage
- 1 point lumineux

Sonnerie de porte d'entrée

- Système avec sonnette. (Vidéophone en option)

4.3 Revêtements Muraux

4.3.1 Pièces principales

Enduit au plâtre, et/ou plaques de plâtre, avec revêtement tapissé, fibré et lisse de type « Variovlies » ou similaire avec 2 couches de peinture couleur (au choix de l'Acquéreur).

4.3.2 Salle de bains

Carrelage à hauteur de plafond à choisir auprès du fournisseur désigné par le Maître d'ouvrage jusqu'à concurrence de 60€/M² TTC pour fourniture.

Pose droite de format 30/60 collée sur enduit ciment.

4.3.3 Toilettes séparées (idem 4.3.2) Pièces

4.4 Plafonds

4.4.1 Pièces privatives

Enduit au plâtre et/ou faux-plafond en plaques de plâtre suspendu lissé avec application 2 couches de peinture de teinte blanche.

4.5 Menuiseries intérieures

4.5.1 Huisseries et bâtis

Chambranles et ébrasements en bois contreplaqué, avec joints.

4.5.2 Portes intérieures

Portes en panneaux en bois avec finition stratifiée blanc ou laqué blanc suivant choix du Maître d'ouvrage, y compris poignée et accessoires. En option : type de porte, dimensions, finitions et type d'ouverture à choisir auprès du fournisseur désigné par le Maître d'ouvrage contre supplément de prix.

4.5.3 Portes palières

Porte d'entrée donnant accès aux appartements, porte en panneaux en bois suivant choix du Maître d'ouvrage (coupe-feu, coupe-fumée, espion inclus).

4.6 Serrurerie et garde-corps

Possibilité d'adapter la finition intérieure aux portes intérieures contre supplément de prix. espion inclus).

Possibilité d'adapter la finition intérieure aux portes intérieures contre supplément de prix.

4.6.1 Garde-corps intérieurs

Garde-corps en tubes et barres d'acier assemblés et soudés, deux couches de peinture ou en inox.

4.6.2 Garde-corps extérieurs

Garde-corps métallique suivant choix du Maître d'ouvrage.

4.6.3 Séparation de balcons et terrasses

Le cas échéant suivant plan architecte au choix du Maître d'ouvrage.

4.7 Equipements sanitaires et robinetterie

4.7.1 Distribution d'eau froide

Tuyauterie en polyéthylène ou similaire pour la distribution individuelle de l'immeuble.

4.7.2 Production et distribution d'eau chaude

La production d'eau chaude sera assurée par un boiler central, d'une puissance suivant calcul de l'installateur.

Le nombre d'appareil sanitaire est défini suivant illustration dans les plans commerciaux.

Les Acquéreurs seront invités par écrit afin d'effectuer leur choix auprès du fournisseur défini par le Maître d'ouvrage. Dans le cas où ils envisageraient de choisir d'autres modèles, un décompte sera établi.

4.7.3 Branchements en attente

Les branchements égout, eau froide et chaude pour évier, égout et eau froide pour lave-vaisselle sont prévus pour les cuisines selon plans fournis par les Acquéreurs.

Les plans des cuisines sont à fournir avant le démarrage des travaux de cloisons intérieures. A défaut, ce sont les emplacements techniquement reconnus les plus simples, que les corps de métiers utiliseront sans autre mise en demeure et bien entendu en se référant au présent descriptif.

Egout, eau froide et branchement électrique pour machine à laver et sèche-linges dans le local buanderie prévue à ces effets ou dans la salle de bain.

4.7.4 Equipement sanitaire

Douche

- Douche « italienne » avec revêtement de la salle de bain suivant plans
- Paroi ou cabine de douche suivant plans
- Colonne de douche thermostatique apparente BLACKSTONE



Lavabo simple 60cm

- Lavabo simple LANA vasque KONA en céramique
- Sous-meuble LANA 2 tiroirs
- Mitigeur lavabo GRAFF
- Miroir INDA LED 60x80

Lavabo double 120cm

- Lavabo double LANA vasque KONA en céramique
- Sous-meuble LANA 2 tiroirs
- 2 Mitigeurs lavabo GRAFF
- Miroir INDA LED 120x80



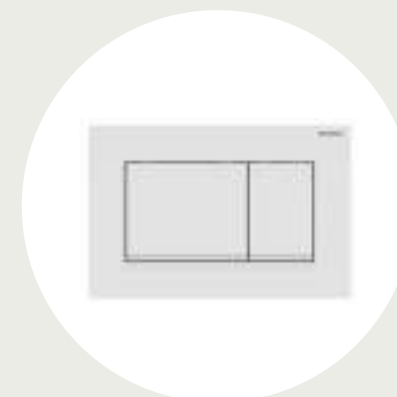
Lave-mains

- Ensemble lave-mains ALKE NEW FLUSH en céramique blanc
- Miroir ALKE aux coins arrondis 40x90
- Robinet de lavabo HERZBACH SIRO
- Crochet double loft EMCO



WC

- V&B gamme SUBWAY 2.0 suspendu avec Softclose ou similaire
- Plaque de déclenchement GEBERIT Sigma 30 (blanc / blanc mat)
- Porte-papiers avec tablette EMCO
- Porte-brosse EMCO verre cristal satiné, chromé



4.8 Chauffage et ventilation

4.8.1 Ventilation de l'immeuble

Centrale de ventilation double flux type ZEHNDER ou équivalent suivant choix du Maître d'ouvrage.

4.8.2 Chauffage, cheminées, ventilation

La production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur, d'une puissance suivant calcul de l'installateur.

4.8.2.1 Températures garanties

Le calcul de l'installation est basé sur une température extérieure de -12°C pour garantir des températures intérieures de :

- + 20°C dans le living/salle à manger
- + 20°C dans le hall
- + 20°C dans les chambres à coucher
- + 20°C dans la toilette séparée
- + 24°C dans la salle de bains
- + 20°C dans la cuisine

4.8.3 Appareils d'émission de chaleur

Par rayonnement de sol.

Régulation individuelle de la température par thermostat.

4.8.4 Conduits et prises de ventilation

En tôle galvanisée ou en matières synthétique installés en dalle ou entre dalle et faux-plafond.

Attention :

Hotte de cuisine à charge de l'Acquéreur. **Celle-ci devra impérativement être de type hotte à recyclage à charbon actif.**

5. Annexes privées

5.1 Caves

5.1.1 Murs et cloisons

Murs en béton brut de décoffrage ou blocs de béton rejointoyés, épaisseur selon les plans de l'architecte.
Les cloisons peuvent être arrêtées en sous face du plafond (une rangée) pour permettre la ventilation naturelle ou mécanique.

5.1.2 Plafonds

Surface en béton brut de décoffrage.

5.1.3 Sols

Chape talochée et lissée mécaniquement, éventuellement teintée dans la masse avec un traitement spécifique de surface. Toutefois, la présence de fissures de retrait restera possible de même pour des nuances de teintes. Les travaux feront l'objet, avec minutie, d'un suivi dispensé par un bureau d'étude spécialisé. A ce titre, ces imperfections ne pourront pas faire l'objet d'une quelconque réclamation que ce soit.

5.1.4 Equipement électrique

- 1 point lumineux (en apparent)
- 1 interrupteur simple allumage (en apparent)
- 1 prise double (en apparent)

5.1.5 Porte d'accès

Porte en bois ou métallique suivant choix du Maître d'ouvrage.

5.1 Emplacement de parking

5.2.1 Murs et cloisons

Maçonnerie en blocs béton ou voiles en béton armé suivants indication du bureau d'études. Si nécessaire, isolation thermique toute hauteur ou partielle suivant CPE.

5.2.2 Plafonds

Plafond brut de décoffrage suivant système constructif choisi par le Maître d'Ouvrage et isolation thermique suivant concept du bureau d'études. Possible passage de conduites techniques, suivant exigences techniques du projet.

5.2.3 Sols

Chape talochée et lissée mécaniquement, éventuellement teintée dans la masse avec un traitement spécifique de surface.
Réalisation selon les règles de l'art et les normes en vigueur.
Toutefois, la présence de fissures de retrait restera possible de même pour des nuances de teintes. Les travaux feront l'objet, avec minutie, d'un suivi dispensé par un bureau d'étude spécialisé. A ce titre, ces imperfections ne pourront pas faire l'objet d'une quelconque réclamation que ce soit.

6. Parties communes intérieures

6.1 *Hall d'entrée de l'immeuble*

6.1.1 Sol

Revêtement pierre naturelle ou un carrelage posé sur chape au choix du Maître d'ouvrage.

6.1.2 Murs et parois

Enduit plâtre et/ou plaques de plâtre et finition de peinture, teinte à définir au choix du Maître d'ouvrage.

6.1.3 Plafonds

Enduit plâtre et/ou faux plafond plaque de plâtre et finition de peinture, teinte à définir au choix du Maître d'ouvrage.

6.1.4 Portes

Porte d'entrée principale en aluminium suivant choix Maître d'ouvrage.

6.1.5 Boîte aux lettres

Ensemble de boîtes aux lettres par unité, type et emplacement au choix du Maître d'ouvrage.

6.1.6 Chauffage

Pas de chauffage dans les parties communes, sauf indication contraire du bureau d'étude.

6.1.7 Equipements électriques

Éclairage d'ambiance suivant concept architectural, commandes par boutons-poussoirs et/ou détecteurs de mouvement et minuterie.

6.2 *Circulation du RDCH, couloirs et halls d'étage*

6.2.1 Sols

Revêtement pierre naturelle ou un carrelage posé sur chape au choix du Maître d'ouvrage.

6.3 Circulation du sous-sol

6.2.2 Murs et parois

Enduit plâtre et/ou plaques de plâtre et finition de peinture, teinte à définir au choix du Maître d'ouvrage.

6.2.3 Plafonds

Enduit plâtre et/ou faux plafond plaque de plâtre et finition de peinture, teinte à définir au choix du Maître d'ouvrage.

6.2.4 Escaliers

Marches et contremarches en carrelage ou pierre naturelle au choix du Maître d'ouvrage.

6.2.5 Chauffage

Pas de chauffage dans les parties communes, sauf indication contraire du bureau d'étude.

6.2.6 Equipements électriques

Éclairage d'ambiance suivant concept architectural, commandes par boutons-poussoirs et/ou détecteurs de mouvement et minuterie
Boutons pour sonnettes devant les portes d'entrée.

6.3.1 Sols

Chape talochée et lissée mécaniquement, éventuellement teintée dans la masse avec un traitement spécifique de surface ou carrelage suivant choix du Maître d'ouvrage.

Réalisation selon les règles de l'art et les normes en vigueur.
Toutefois, la présence de fissures de retrait restera possible de même pour des nuances de teintes. Les travaux feront l'objet, avec minutie, d'un suivi dispensé par un bureau d'étude spécialisé. A ce titre, ces imperfections ne pourront pas faire l'objet d'une quelconque réclamation que ce soit.

6.4 Locaux communs

6.3.2 Murs et parois

Maçonnerie en blocs béton ou voiles en béton armé suivants indication du bureau d'études. Si nécessaire, isolation thermique toute hauteur ou partielle suivant CPE.

6.3.3 Plafonds

Plafond brut de décoffrage suivant système constructif choisi par le Maître d'Ouvrage et isolation thermique suivant concept du bureau d'études. Possible passage de conduites techniques, suivant exigences techniques du projet.

6.3.4 Escaliers

Marches et contremarches en carrelage ou pierre naturelle au choix du Maître d'ouvrage
Garde-corps ou main courante en tube ou plat acier métallisé, thermolaqué ou peint ou inox au choix du Maître d'ouvrage.

6.3.5 Porte d'accès

Porte métallique coupe-feu suivant normes en vigueur.

6.3.6 Equipements électriques

Éclairage d'ambiance suivant concept architectural, commandes par boutons-poussoirs et/ou détecteurs de mouvement et minuterie.

6.4.1 Local de poubelles

- Murs et cloisons en blocs de béton ou béton armé brut ;
- Sols chappe lisse ou carrelage ;
- Plafonds en béton brut de décoffrage ;
- Porte métallique ;
- Allumage simple sur un point lumineux (installation en apparent) au choix du Maître d'ouvrage ;
- Monte charges pour accès étage -1.

6.4.2 Local poussettes / vélos (idem 6.4.1)

6.5 Locaux techniques

6.5.1 Sols

Chape talochée et lissée mécaniquement, éventuellement teintée dans la masse avec un traitement spécifique de surface ou carrelage suivant choix du Maître d'ouvrage.

Réalisation selon les règles de l'art et les normes en vigueur.

Toutefois, la présence de fissures de retrait restera possible de même pour des nuances de teintes. Les travaux feront l'objet, avec minutie, d'un suivi dispensé par un bureau d'étude spécialisé. A ce titre, ces imperfections ne pourront pas faire l'objet d'une quelconque réclamation que ce soit.

6.5.2 Murs et parois

Maçonnerie en blocs béton ou voiles en béton armé suivants indication du bureau d'études. Si nécessaire, isolation thermique toute hauteur ou partielle suivant CPE.

6.5.3 Plafonds

Plafond brut de décoffrage suivant système constructif choisi par le Maître d'Ouvrage et isolation thermique suivant concept du bureau d'études. Possible passage de conduites techniques, suivant exigences techniques du projet.

7. Equipements généraux de l'immeuble

7.1 Ascenseur

Ascenseur électrique qui desservira tous les étages (sauf pour le bâtiment 171).

7.2 Porte d'accès voiture au parking intérieur

Porte automatique sectionnelle.

7.3 Télécommunications

Raccordement et tableau d'arrivée POST dans le local technique.

7.4 Sanitaire, Chauffage, eau chaude

Production de chaleur par pompe à chaleur suivant normes en vigueur.

7.5 Ventilation mécanique des locaux

Ventilation mécanique si nécessaire, puissance et débit suivant indication du bureau d'études.

7.6 Alimentation en eaux

7.6.1 Comptages généraux

Comptage général de l'eau consommée dans l'immeuble est réalisé par un compteur volumétrique placé sur la canalisation principale dans le local de raccordement.

7.6.2 Branchements particuliers

Comptage individuel par appartement est réalisé par compteur individuel dans les parties privatives dont l'installation est à charge des acquéreurs.

7.6.3 Colonnes montantes

Tuyauterie en acier ou polypropylène.

7.7 Alimentation en électricité

7.7.1 Comptages généraux

Compteur commun prévu pour consommations d'électricité relatives aux parties communes intérieurs et extérieurs. Frais à charge de la copropriété.

7.7.2 Branchements particuliers

Comptage individuel par appartement est réalisé par compteur individuel le local technique dont l'installation est à charge des acquéreurs.

7.7.3 Colonnes montantes

Suivant études techniques et réglementations en vigueur.

8. Parties communes extérieures

8.1 Voirie et parking

Accès pour véhicules via rampe de parking en béton ou asphalte suivant choix du Maître d'ouvrage.

8.2 Circulation piétons

Suivant concept architectural avec pavés et blocs marche en béton si nécessaire.

8.3 Espace verts

Suivant concept architectural.

8.4 Eclairage extérieur

Luminaire devant l'immeuble signalant l'accès avec détecteur ou minuterie suivant choix du Maître d'ouvrage.

8.5 Clôtures

Néant.



