Ä e r d b i e r

CDCL PROMOTIONS

delizotti entreprise de construction

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. Infrastructures

1.1.1. Fouilles

- Terrassement en grande masse des terres et de la roche suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble jusqu'au niveau inférieur défini par le plan et évacuation des déblais excédentaires à un lieu de décharge agréé.
- Blindage des terres et des propriétés voisines suivant besoin et selon calcul de l'ingénieur.

1.1.2. Fondations

- Fondations réalisées en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble et sur base des indications communiquées par le bureau chargé de l'étude de sol.

1.2. Murs et ossature

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques

- En béton armé imperméable suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.
- Surface (intérieure) : béton.
- Surface (extérieure) : étanchéité et isolation thermique suivant indication de l'ingénieur conseil et les valeurs reprises dans le CPE.

1.2.1.2. Murs de refends

- En béton armé ou maçonnerie suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. Une isolation thermique sera mise en place, si nécessaire, pour éviter les ponts thermiques entre le volume chauffé et non chauffé, suivant les exigences du CPE.
- Surface : béton ou maçonnerie.

1.2.2. Murs de façades

- Murs en béton armé ou maçonnerie suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.
- Façade en brique de parement teinte au choix de l'architecte. La façade ventilée comporte une isolation thermique d'épaisseur minimum suivant indication de l'ingénieur-conseil et valeurs reprises dans le CPE.
- Intérieur : enduit de plâtre et/ou de ciment.

1.2.3. Murs pignons

- Voir 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

- Sans objet.

1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias,...)

- Voir 1.2.2.

1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (séparations)

- Murs en béton armé ou maçonnerie suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.

1.2.7. Murs et cloisons séparatifs

- Murs en béton armé ou maçonnerie suivant considérations acoustiques et exigences coupe-feu.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

1.3.	**Planchers**	
1.3.1.	**Planchers sur étage courant**	• Dalle en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. • Surface supérieure : revêtement de sol (Revêtements : Voir 2.1), chape, matelas d'isolation acoustique, chape isolante. • Surface inférieure : enduit de plâtre, peinture, faux-plafond suivant nécessité technique.
1.3.2.	**Planchers sous terrasses**	• Dalle en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. • Surface supérieure : revêtement de sol (Revêtements : Voir 2.1), matelas de protection, membrane d'étanchéité, suivant indication de l'architecte, isolation thermique suivant CPE et indications de l'ingénieur-conseil, pare-vapeur. • Surface inférieure : enduit de plâtre, peinture, faux-plafond suivant nécessité technique.
1.3.3.	**Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques et locaux divers chauffés**	• Dalle en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. • Surface inférieure : béton et isolation thermique suivant CPE et indications de l'ingénieur-conseil.
1.3.4.	**Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts**	• Dalle en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. • Surface inférieure : béton, isolation thermique suivant CPE et indications de l'ingénieur-conseil.
1.4.	**Cloisons de distribution**	
1.4.1.	**Entre pièces principales**	• Cloisons en maçonnerie type blocs béton creux ou briques silico-calcaires, épaisseur suivant plan. Cloisons en plaques de plâtre à certains endroits pour raisons techniques.
1.4.2.	**Entre pièces principales et pièces de services**	• Voir 1.4.1.
1.5.	**Escaliers**	
1.5.1.	**Escaliers**	• Béton armé, épaisseur suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble, préfabriqué ou en béton coulé sur place, acoustiquement découplé.
1.5.2.	**Escaliers de secours**	• Voir 1.5.1.
1.5.3.	**Escaliers privatifs**	• Sans objet.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

1.6.	**Conduits de fumée et de ventilation**	
1.6.1.	**Conduits de fumée des locaux de l'immeuble**	• Sans objet.
1.6.2.	**Conduits de ventilation du bâtiment**	• Installation des conduits dans les gaines et les faux-plafonds dans le respect de la sécurité incendie et des exigences acoustiques, matériaux au choix du promoteur. Une ventilation mécanique contrôlée individuelle sera prévue par logement. La ventilation de la cave se fait mécaniquement ou naturellement.
1.6.3.	**Conduits d'air frais**	• Installation des conduits dans les gaines et les faux-plafonds en conformité avec la sécurité incendie et les exigences acoustiques, matériaux au choix du promoteur.
1.6.4.	**Conduits de fumée de la chaufferie**	• Selon les exigences de l'étude du système de chauffage.
1.6.5.	**Ventilation haute de la chaufferie**	• Selon les exigences de l'étude du système de chauffage.
1.7.	**Chutes et grosses canalisations**	
1.7.1.	**Chutes d'eaux pluviales**	• Descentes d'eaux pluviales intégrées en façade ou en gaines techniques, réalisées en matière synthétique PP avec isolation thermique si nécessaire suivant étude et préconisations de l'ingénieur-conseil ou équivalent ou en zinc si apparentes.
1.7.2.	**Chutes d'eaux usées**	• Descentes d'eaux usées installées dans les gaines techniques verticales avec ventilation de chute en toiture réalisées en matière syntétique (PVC ou équivalent). Chutes d'eaux usées isolées thermiquement dans la hauteur du dernier étage, contre risque de condensation.
1.7.3.	**Canalisations en sous-sol**	• Enterré : réseau sous dallage de sol du sous-sol comprenant tous les organes de récolte (siphons/acodrains) , les regards/chambres de visite et cuves ainsi que les pompes de relevage nécessaires, suivant indication des services communaux. • Suspendu : réseau de récolte suspendu au sous-sol -1 pour évacuation gravitaire des eaux provenant des étages sauf en cas d'impossibilité technique, suivant étude de l'ingénieur-conseil.
1.7.4.	**Branchement aux égouts**	• Raccordements aux réseaux d'égouts suivant prescriptions du service canalisation de la Commune de Steinsel.
1.8.	**Toitures**	
1.8.1.	**Charpente, couverture et accessoires**	• Dalle en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. • Surface supérieure : lestage avec pierre naturelles ou complexe de toiture verte, membrane de protection, membrane d'étanchéité, suivant indication de l'architecte, isolation thermique suivant CPE et indications de l'ingénieur-conseil, pare-vapeur. • Surface inférieure : enduit de plâtre, peinture, faux-plafond suivant nécessité technique.
1.8.2.	**Etanchéité et accessoires**	• Ligne de vie : système disposé en toiture suivant les exigences de sécurité en vigueur. • Surfaces de circulations : dallettes en béton selon choix architecte.
1.8.3.	**Souches, cheminées, ventilation et conduits divers**	• Ventilation de chutes d'eaux usées : chapeau en zinc ou en matière synthétique. • Ventilation air neuf et air vicié : chapeau en zinc ou en matière synthétique. • Gaines de distribution ventilation air neuf et rejet air vicié, isolation et protection en tôle, aspect suivant besoin technique. • Systèmes Bluekit des ascenseurs.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols et plinthes

2.1.1.	**Sols et plinthes des pièces principales**	• Séjour, chambres à coucher, salles de bains, toilettes séparées, bureau et cuisine : revêtement de sol au choix de l'acquéreur sur base d'échantillons proposés par le promoteur, budget alloué pour fourniture, selon la liste de prix du fournisseur : 70,00 € / m2 HTVA, pose droite pour formats standard (60*60 cm) comprise. Ce budget n'inclut pas les carreaux de grands formats, formats spéciaux, mosaiques, ... qui engendrent un supplément de prix pour la pose. Budget alloué pour plinthes assorties selon la liste de prix du fournisseur : 14,00 € / m HTVA.
2.1.2.	**Sol et plinthes des pièces de service**	• Voir 2.1.1.
2.1.3.	**Sols et plinthes des entrées et dégagements**	• Voir 2.1.1.
2.1.4.	**Sols des balcons, loggias et séchoirs**	• Terrasses et balcons : revêtement de sol en bois exotique ou dalles, au choix du promoteur. Pose sur sous-structure adaptée.

2.2. Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1.	**Revêtements muraux des pièces de service**	• Sans objet.
2.2.2.	**Revêtements muraux dans les autres pièces**	• Salles de bains et toilettes séparées : cimentage des murs accueillant du carrelage, carrelage au choix de l'acquéreur sur base d'échantilons proposés par le promoteur, budget alloué pour fourniture, selon la liste de prix du fournisseur : 70,00 € / m2 HTVA, pose droite pour formats standards (30*60 cm) comprise. Ce budget n'inclut pas les carreaux de grands formats, formats spéciaux, mosaiques, ... qui engendrent un supplément de prix pour la pose. Sdb : zone carrelée prévue dans la douche/bain sur toute la hauteur et derrière le lavabo sur une hauteur de 120 cm, WC (dans sdb et séparé) : zone carrelée prévue comme habillage du sanbloc (H = 120 cm).

2.3. Plafonds (sauf peinture)

2.3.1.	**Plafonds des pièces intérieures**	• Plâtre de première qualité en sous revêtement des couches de peinture, à arêtes vives. • Faux-plafond suivant nécessité technique notamment liée à la présence de collecteurs de ventilation au plafond, avec trappe d'accès. • Raccord des murs et plafonds en équerre.
2.3.2.	**Plafonds des séchoirs à l'air libre**	• Sans objet.
2.3.3.	**Plafonds des loggias**	• Isolation thermique, suivant exigence du CPE, finition en panneau ciment armé (pour usage extérieur) avec enduit de façade synthétique ou fintion métallique, teinte au choix du promoteur.
2.3.4.	**Sous-face des balcons**	• Revêtement béton vu ou eternit ou métallique, au choix du promoteur.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

2.4.	**Menuiserie extérieure**	
2.4.1.	**Menuiseries extérieures des pièces principales et de l'escalier**	• Châssis de fenêtres et portes-fenêtres en profil aluminium teinte selon choix du promoteur/architecte, triple vitrage isolant, coefficient thermique suivant exigences du CPE. Contact alarme sur les châssis ouvrants du rez-de-chaussée et les ouvrants donnant accès aux terrasses, balcons et loggias aux étages. Poignées des fenêtres en aluminium anodisé suivant standard fournisseur. Aspect et teinte suivant concept architectural. • Escalier : lucarne pour accès entretien toiture, avec système RWA, servant de désenfumage (suivant 4.4.7.). • Tablettes de fenêtre extérieures : cadre profilé aluminium, couleur RAL au choix du promoteur / architecte. • Tablettes de fenêtre intérieures : sans objet
2.4.2.	**Menuiseries extérieures des pièces de service**	• Voir 2.4.1.
2.5.	**Fermetures extérieures et occultations pour protection solaire**	
2.5.1.	**Pièces principales**	• Brise-soleil orientable en aluminium, couleur RAL au choix du promoteur / architecte, commande électrique pour chaque store par interrupteur domotique.
2.5.2.	**Pièces de service**	• Voir 2.5.1.
2.6.	**Menuiseries intérieures**	
2.6.1.	**Huisseries et bâtis**	• Voir 2.6.2.
2.6.2.	**Portes intérieures**	• Feuille de porte à âme tubulaire haute densité dans chambranle enveloppant et finition laqué blanc suivant choix du promoteur et/ou de l'architecte, avec poignées et quincaillerie en alliage de métaux ou aluminium et serrures simples à un tour avec clé, dimensions des portes suivant DIN 18101. Budget alloué pour fourniture des matériaux : selon la liste de prix du fournisseur : 320€ /pc. HTVA.
2.6.3.	**Impostes en menuiserie**	• Sans objet.
2.6.4.	**Portes palières**	• Chambranle enveloppant avec feuille de porte en bois suivant choix du promoteur, coupe-feu 30 minutes, coupe fumée, avec serrures de sécurité à 3 points de fermeture, 3 clés en combinaison et espion inclus. Contact alarme inclus. Quincaillerie et poignées de porte en aluminium ou inox brossé, suivant indication de l'architecte. Dimensions des portes suivant DIN 18101. • Toutes portes palières de finition extérieure identique, suivant choix de l'architecte.
2.6.5.	**Portes de placards**	• Sans objet.
2.6.6.	**Portes de locaux de rangements**	• Sans objet.
2.6.7.	**Moulures et habillages**	• Sans objet.
2.6.8.	**Portes devant coffrets techniques**	• Habillage des éléments techniques dans le hall d'entrée de l'appartement: porte ouvrante en menuiserie. Finition des portes : laqué blanc, poignées en aluminium ou inox brossé, modèle au choix du promoteur et plan de l'architecte. Budget alloué : 800,00 € par appartement.
2.7.	**Serrurerie et garde-corps**	
2.7.1.	**Garde-corps et barres d'appui**	• Intérieur et extérieur : garde-corps à barres verticales en acier laqué ou garde-corps vitré, suivant détail de l'architecte.
2.7.2.	**Grilles de protection des baies**	• Sans objet.
2.7.3.	**Ouvrages divers**	• Sans objet.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

2.8.	**Peintures, papiers et tentures**	
2.8.1.	**Peintures extérieures et vernis**	
	2.8.1.1. Sur menuiseries	• Sans objet.
	2.8.1.2. Sur fermetures et protections	• Sans objet.
	2.8.1.3. Sur serrureries	• Sans objet.
	2.8.1.4. Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-façades et rives de balcons	• Peinture appropriée au choix du promoteur.
2.8.2.	**Peintures intérieures**	
	2.8.2.1. Sur menuiseries	• Sans objet.
	2.8.2.2. Sur murs	• Voir 2.8.3.1.
	2.8.2.3. Sur plafonds	• Plâtre, mise en peinture moyennant 2 couches de peinture adaptée au support et au local, teinte blanche.
	2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et autres	• Sans objet.
2.8.3.	**Papiers peints**	
	2.8.3.1. Sur murs	• Plâtre, revêtement mural à peindre de type intissé lisse, mise en peinture moyennant 2 couches de peinture adaptée au support et au local, teinte (teinte 16 ou 18) claire (une teinte par pièce prévue).
	2.8.3.2. Sur plafonds	• Sans objet.
2.8.4.	**Tentures (tissus, toiles) plastifiées,...**	
	2.8.4.1. Sur murs	• Sans objet.
	2.8.4.2. Sur plafonds	• Sans objet.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

2.9. Equipements intérieurs

2.9.1. Equipements ménagers

2.9.1.1. Bloc évier robinetterie	• Sans objet.
2.9.1.2. Appareils et mobiliers	• Non inclus dans le contrat et donc à fournir par le client : tous les placards et appareils tels que (liste non exhaustive) : plan de travail, évier, armoires supérieures et inférieures, cuisinière électrique, four, micro-ondes, hotte aspirante, congélateur et réfrigérateur.
2.9.1.3. Evacuation des déchêts	• Sans objet.
2.9.1.4. Armoire sèche-linge	• Sans objet.

2.9.2. Equipements sanitaires

2.9.2.1. Distribution d'eau froide	• Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique, inclus raccordement aux appareils, isolation anti-corrosion pour tuyauterie au contact du ciment ou plâtre. Isolation pour tuyauteries en gaines ou sous dalle. Comptage individuel voir 5. 6.4.
2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage	• Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique, inclus raccordement aux appareils, isolation anti-corrosion pour tuyauterie au contact du ciment ou plâtre. Isolation pour tuyauteries en gaines ou sous dalle. Voir 5.6.1.
2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle	• Sans objet.
2.9.2.4. Evacuations	• Evacuation des eaux usées en tuyau, PP ou PVC de diamètres appropriés, dûment équipés de siphons. Raccordement entre les appareils sanitaires et les chutes réalisé en tuyau synthétique.
2.9.2.5. Distribution du gaz	• Sans objet.
2.9.2.6. Branchements en attente	• Evier cuisine : attentes avec robinets eau froide et eau chaude avec évacuation des eaux en PE, PP ou PVC diamètre 40 mm ou 50 mm, position selon les plans d'architecte et / ou le plan d'installation des meubles de cuisine du cuisiniste. Autre quincaillerie et robinet à charge de l'acquéreur. • Lave-vaisselle : à raccorder sur l'alimentation et l'évacuation de l'évier (pièces de raccordement non comprises). • Machine à laver/ sèche-linge : sans objet.

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Le nombre d'appareils sanitaires est défini suivant illustration dans les plans commerciaux, signé lors de l'acte d'achat.

- **Parois de douche :**

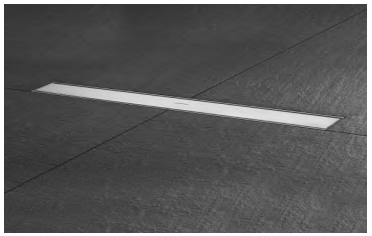
  Marque : "Aquaconcept"
  Série : "201 - wall concept"
  1 partie fixe, dimension :
  - H= 200 cm
  - L= 100, 120 ou 140 cm suivant plan de vente.

  Finition : chromé / verre clair



- **Caniveau pour douche à l'italienne :**

  Marque; "Ess "
  Série : Waterstop Zero
  Nr.Modèle : ED-WS-2-80
  Dimension : 80 x 6,5 cm
  Finition : acier affiné



- **Mitigeur thermostatique douche :**

  Marque : "Hansgrohe"
  Série "Ecostat Universel"
  Nr. Modèle : 13122000
  Finition : chromé



- **Garniture douchette pour douche :**
  Marque : "Hansgrohe"
  Série : "croma 100 vario"
  Nr. Modèle : 277710000
  y compris 1 douchette DN :100 mm
  1 barre de douche de longueur : 0,90 m
  1 flexible de douche de longueur : 1,60 m
  1 porte savon : Casseta'C
  Finition : chromé



- **Ensemble lavabo**
  Vasque simple intégrée et sous-meuble avec 1 tiroir
  Marque : "Villeroy & Boch"
  Série : "Subway 2.0"
  Nr. Modèle : 7113F0 + A68700
  Dimension : 60*47*42cm
  Finition : Porcelaine sanitaire + White matt



- **Mitigeur vasque dans salle de bains :**
  Marque : "Hansgrohe"
  Série : "Metris S"
  Nr.Modèle : 31060000
  Finition : chromé



- **Vasque lave-mains pour WC séparé**
  Marque : "Villeroy & Boch"
  Série. "Subway 2.0"
  Nr Modèle : A68400
  Dimension: 44*35*42 cm
  Finitioin : Porcelaine sanitaire + White matt



- **Mitigeur lave-mains**
  Marque : "Hansgrohe"
  Série : "Metris S"
  Nr.Modèle : 31060000
  Finition : chromé



- **WC**

  Marque : "Duravit"
  Série : "Starck 3" -Fixation murale
  Nr.Modèle : 220090000
  Dimension : 54 * 36cm
  Finition : blanc



- **Incorporation réservoir de chasse d'eau, fixation au mur**
- **Plaque de commande**

  Marque "Geberit"
  Série "Sigma 20"
  Finition : blanc-chromé brillant.



2.9.2.8 Accessoires divers

- **Accessoires sanitaires**

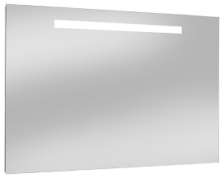
  Marque : "Keuco"
  Série : "Plan"
  1 porte-gant pour salle de bain
  Nr.Modèle : 14916010000
  1 brosse de WC
  Nr.Modèle 14972010100
  1 porte-papier de toilette
  Nr.Modèle 14962010000
  Finition : inox







- **Miroir salle de bain**
  Marque : "Villeroy & Boch"
  Série : "More to see one"
  Dimension : 60*60*3 cm (lavabo simple)
  Nr.Modèle A430 60 00 (lavabo simple)
  Finition : miroir avec éclairage intégré.



- **Radiateur sèche-serviette électrique dans la salle de bains**
  Marque : "HSK"
  Série : " Line "
  Dim. : 600x1215 mm
  Finition : blanc
- **Thermostat**
  Marque : "Viessmann" ou équivalent
  Série : "TRV4"
  Finition : blanc / métal argenté.





2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

- Courant 230/380V triphasé. Installation encastrée, exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif. Tableau divisionnaire individuel privatif posé en apparent dans les placards techniques, position suivant plan de vente.
- Installation encastrée, sauf dans les locaux techniques, garage,etc. Mise à la terre par un double circuit en inox dans les fondations et reliée à une barre équipotentielle.
- Les appartements seront pourvus d'un système domotique de base permettant, par pièce, la gestion de l'éclairage, la commande des stores, la régulation de chauffage en palier suivant la consigne de température ambiante et la régulation de la centrale de ventilation. Les vidéoparlophones et le contrôle d'accès des portes extérieures seront également pilotés par la domotique. Le système est évolutif en fonction des demandes de l'acquéreur, jusqu'à une gestion totale, par exemple, depuis un smartphone ou tablette. (Les évolutions par rapport à la base offerte seront à la charge de l'acquéreur). La base de ce système intelligent est constituée d'une ligne de Bus, un câble qui est tiré en plus de la ligne électrique conventionnelle. Le système de câbles est complété par des capteurs, des sondes qui permettent la commande de tous les appareils reliés à cette ligne de Bus via des interrupteurs programmables. A cet effet, des modules permettant la commutation des appareils seront également installés dans le tableau électrique. L'écolage à l'utilisation de la domotique est prévu.

2.9.3.2. Puissance à desservir

- Puissance maximale desservie de 40A par unité de logement. Dans la mesure des disponibilités techniques, un besoin supplémentaire en puissance donnera lieu à un supplément de prix suivant un devis à établir par le fournisseur/concessionnaire désigné.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

- Position et nombre de prises et interrupteurs selon les plans, en matériel thermoplastique, couleur : blanc.

2.9.3.3.1 Appartement

- Séjour

  1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux

  2 prises doubles

  1 prise double RJ45

  1 prise antenne

  1 prise simple
- Salle à manger

  1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux

  1 prise simple
- Chambre à coucher

  2 interrupteurs domotiques pour 1 point lumineux (chambre simple)

  3 interrupteurs domotiques pour 1 point lumineux (chambre double)

  2 prises doubles (chambre simple)

  3 prises doubles (chambre double)

  1 prise double RJ45

  1 prise simple

  1 détecteur incendie

	• Salle de bain 1 interrupteur domotique pour 2 points lumineux 1 prise double 1 mise à la terre 1 prise simple pour sèche-serviette • Débarras 1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux 1 prise simple • WC séparé 1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux • Cuisine 1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux 1 prise directe pour le four 1 prise directe pour le four micro-ondes 1 prise directe pour le lave-vaisselle 1 prise directe pour le réfrigérateur 1 alimentation pour la hotte 1 alimentation triphasée pour les plaques de cuisson 2 prises doubles à hauteur du plan de travail • Couloir 2 interrupteurs domotiques pour 1 point lumineux 1 prise simple 1 détecteur incendie • Terrasse / Balcon 1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux/façade, pour une utilisation extérieure 1 prise simple commandée domotique, pour une utilisation extérieure
2.9.3.4. Sonnerie de porte palière	• Combiné vidéophone à l'entrée de chaque logement relié à la centrale de communication vidéo à côté de la porte d'entrée principale de l'immeuble. Sonnette bouton installée à côté de la porte palière de l'appartement côté extérieur. Système de commande d'ouverture de la porte principale de l'immeuble prévu sur le combiné parlophone situé dans le logement.

2.9.4.	**Chauffage, cheminée, ventilations**	
	2.9.4.1. Type d'installation	• Tuyauteries d'alimentation de chauffage en acier sans soudure, noir pour diamètre supérieur à DN40, en acier soudé noir pour les diamètres inférieurs ou tuyaux en matière synthétique composite, avec gaine de protection, encastrées dans les chapes et les murs (sauf murs béton), au choix du promoteur. Tuyaux isolés suivant les normes en vigueur. Installation conforme à la réglementation technique en vigueur, et répondant aux normes appliquées au Grand-Duché de Luxembourg. Distribution principale par colonnes montantes dans les circulations communes. Distribution horizontale par gaines en matériaux synthétiques, isolées thermiquement et placées dans la préchape. • Chaque appartement est ventilé mécaniquement et comporte un réseau aéraulique en faux-plafond. Ce dernier est à entretenir régulièrement par l'acquéreur une fois le bien immobilier occupé. Une installation de Ventilation Mécanique Contrôlée par appartement. Gaines de ventilation intégrées dans un faux-plafond. Débits de pulsion d'air neuf et d'extraction d'air vicié suivant indications de l'ingénieur-conseil et suivant exigences du CPE.
	2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure	• Températures assurées selon DIN EN 12831 en conformité avec le minimum local de température extérieure de -12°C à Luxembourg. Température intérieure : 20°C pièces de vie, couloirs 18°C, chambre à coucher 20°C, cuisine 20°C, salles de bains 24°C.
	2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur	• Toutes les salles de séjour, à l'exception des débarras, sont équipées d'un chauffage de sol. La température peut être contrôlée individuellement pour chaque pièce ou zone chauffée via un thermostat électronique relié à la domotique. Dans les salles de bains, il y a en outre un sèche-serviette (Pos. 2.9.2.8) électrique. La température de ce dernier est contrôlée par un thermostat (voir pos. 2.9.2.8.)
	2.9.4.4. Conduits de fumée	• Voir 1.8.3.
	2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation	• Collecteurs de ventilation fixés sous la dalle en béton dans les zones de faux-plafond. Bouches de pulsion, au choix du promoteur, en plafond disposées suivant plans de l'ingénieur (pièces principales, chambres et circulation). Bouches de reprise, au choix du promoteur, en plafond disposées suivant le plan de l'ingénieur (salle de bains, salle de douche, WC, cuisine, buanderie, débarras). Position des bouches et du collecteur non modifiables par l'acquéreur, sauf contraintes techniques spécifiques en cours de réalisation. • Conduites de pulsion et reprises d'air en faux-plafond.
	2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais	• Voir 2.9.4.5.
2.9.5.	**Equipement intérieur des placards et pièces de rangement**	
	2.9.5.1. Placards	• Sans objet.
	2.9.5.2. Pièces de rangements	• Sans objet.
2.9.6.	**Equipement de télécommunication**	
	2.9.6.1. Radio et TV	• Prise standard RJ45 posée, câble depuis tableau multimédia de l'appartement prévue dans le séjour et les chambres de chaque appartement.
	2.9.6.2. Téléphone	• sans objet.
	2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble	• Voir 2.9.3.4.
2.9.7.	**Autres équipements**	• Sans objet.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. Caves, celliers, greniers

3.1.1.	**Murs ou cloisons**	• Murs en maçonnerie type bloc béton, finition rejointoyée. Peinture murale 2 couches, teinte claire au choix de l'architecte.
3.1.2.	**Plafonds**	• Béton brut de décoffrage. Isolation thermique si nécessaire suivant indication de l'ingénieur-conseil. Passage de technique possible, suivant exigences techniques du projet.
3.1.3.	**Sols**	• Dalle en béton armé égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure ou revêtement de sol en carrelage.
3.1.4.	**Portes d'accès**	• Pour caves : portes en acier ou équivalent, avec cylindre verrouillage, avec joint pour la ventilation, peint, conforme à la réglementation d'incendie. Quincaillerie : aluminium, PVC ou inox brossé suivant choix du promoteur.
3.1.5.	**Ventilation naturelle**	• Les caves sont ventilées. L'échange d'air se fait mécaniquement via une ventilation basse réalisée via une grille de transfert murale ou dans la porte et une ventilation haute par une bouche d'extraction en partie haute.
3.1.6.	**Equipement électrique**	• Eclairage de la pièce par un plafonnier ou équivalent (1 pc / pièce), 1 prise simple et 1 interrupteur à l'intérieur de l'espace.
3.1.7.	**Sanitaire**	• Sans objet.

3.2. Box ou parkings couverts

3.2.1.	**Murs et cloisons**	• Maçonnerie en blocs béton ou voiles en béton armé suivant description au chapitre 1.2.1 et suivant indication de l'ingénieur-conseil. Si nécessaire, isolation thermique toute hauteur ou partielle suivant CPE.
3.2.2.	**Plafonds**	• Dans les parties des volumes chauffés : dalles en béton armé, isolation HWL ou équivalente. Epaisseur et isolation thermique en conformité avec le calcul d'isolation thermique.
3.2.3.	**Sols**	• Dalle lissée en béton armé ou chape durocret de finition au choix du constructeur, égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure et aux chocs, par incorporation de quartz ou produit similaire au choix du promoteur, type de finition au choix du promoteur. Garages intérieurs (sous-sol) : Marquage des emplacements et numérotation par peinture au sol ou au mur, au choix du promoteur.
3.2.4.	**Portes d'accès**	• Garages intérieurs : porte principale de garage de type sectionnelle ou rideau d'accès au parking intérieur, à télécommande électrique (une unité par emplacement). Possibles grilles de ventilation dans la porte sectionnelle pour prise d'air neuf parking, suivant indication de l'ingénieur-conseil. Eventuelle porte pour piétons dans porte sectionnelle pour sortie de secours en cas d'incendie, suivant prescriptions en vigueur.
3.2.5.	**Ventilation naturelle**	• Garages intérieurs (sous-sol) : ventilation naturelle par porte sectionnelle, grilles de ventilation, cours anglaises ou des bouches d'aération, suivant la faisabilité technique et réglementations. Système de ventilation mécanique au sous-sol pour faciliter le brassage d'air, suivant indications de l'ingénieur-conseil et prescriptions en vigueur.
3.2.6.	**Equipement électrique**	• Eclairage par luminaires étanches de type LED (tubage apparent) suivant les exigences réglementaires et indications de l'ingénieur-conseil. Allumage par zone et par détecteurs de présence. • Eclairage de secours par bloc autonome ou intégré dans luminaires courants, suivant réglementation en vigueur. • Installation exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif. • Détection incendie / détection CO / moyens de lutte incendie, selon réglementation en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif et selon rapport du service incendie de la Ville de Luxembourg. • En option : installation d'une borne électrique de recharge type lente pour véhicule électrique, à charge de l'acquéreur et suivant les disponibilités en puissance du réseau.

3.3.	**Parking extérieur et installations extérieures**	
3.3.1.	**Sols**	• Sans objet.
3.3.2.	**Délimitations au sol**	• Sans objet.
3.3.3.	**Système de répérage**	• Sans objet.
3.3.4.	**Système condamnant l'accès**	• Sans objet.
3.3.5.	**Borne de recharge électrique**	• Sans objet.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. Hall d'entrée de l'immeuble

4.1.1.	**Sols**	• Pierre naturelle ou carrelage avec plinthes assorties au choix du promoteur. Paillasson, encastré dans le revêtement de sol, au choix du promoteur.
4.1.2.	**Murs**	• Finitions définies par le concept architectural et au choix du promoteur.
4.1.3.	**Plafonds**	• Voir pos. 4.1.2.
4.1.4.	**Eléments de décoration**	• Sans objet.
4.1.5.	**Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble**	• Porte d'entrée principale : ensemble de porte et paroi vitrée de type « Securit », menuiserie à coupure thermique en aluminium, suivant choix de l'architecte, serrure de sécurité. Ensemble d'accessoires ferme-porte mécanique, arrêts de portes, barre fixe extérieure et poignée côté intérieur. Porte verrouillable à clé avec gâche électrique actionnée via le système de vidéoparlophonie.
4.1.6.	**Boîtes aux lettres et à paquets**	• Ensemble de boîtes aux lettres individuelles extérieur (1 pc. par unité), type suivant concept de l'architecte.
4.1.7.	**Tableau d'affichage**	• Sans objet.
4.1.8.	**Chauffage**	• Pas de chauffage dans les parties communes, sauf indication contraire de l'ingénieur-conseil.
4.1.9.	**Equipement électrique**	• Eclairage par des plafoniers et/ou appliques, avec minuterie réglable et reliée aux détecteurs de mouvements, position et nombre des luminaires selon les plans architecte et indications de l'ingénieur-conseil. • Eclairage de secours suivant normes en vigueur et indications de l'ingénieur-conseil. • Ensemble de détecteurs incendie et autre moyens de lutte contre l'incendie disposés suivant normes en vigueur et indications de l'ingénieur-conseil.

4.2. Circulation au rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages

4.2.1.	**Sols**	• Pierre naturelle ou carrelage avec plinthes assorties au choix du promoteur.
4.2.2.	**Murs**	• Voir pos. 4.1.2.
4.2.3.	**Plafonds**	• Voir pos. 4.1.2.
4.2.4.	**Eléments de décoration**	• Sans objet.
4.2.5.	**Chauffage**	• Pas de chauffage dans les parties communes, sauf indication contraire de l'ingénieur-conseil.
4.2.6.	**Portes**	• Chambranle enveloppant avec feuille de porte en bois ou métallique suivant choix du promoteur, degré coupe-feu suivant prescriptions en vigueur. Quincaillerie et poignées de porte en aluminium ou inox brossé, suivant indication de l'architecte et prescriptions incendie. Dimensions des portes suivant DIN 18101.
4.2.7.	**Equipement électrique**	• Voir 4.1.9. • Prise commune dans le hall commun (1 pc./étage) .

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

4.3.	**Circulations de sous-sols**	
4.3.1.	**Sols**	• Pierre naturelle ou carrelage avec plinthes assorties au choix du promoteur.
4.3.2.	**Murs**	• En blocs béton ou en voiles béton armé. Finition de peinture 2 couches latex sur couche de préparation ou fibre de verre, teinte à définir, ou béton vu, au choix du promoteur et de l'architecte.
4.3.3.	**Plafonds**	• Plafond brut de décoffrage et finition de peinture 2 couches latex, sur couche de préparation, teinte claire à définir au choix du promoteur et de l'architecte.
4.3.4.	**Portes d'accès**	• Chambranle enveloppant avec feuille de porte en bois ou métallique suivant choix du promoteur, degré coupe-feu suivant prescriptions en vigueur. Quincaillerie et poignées de porte en aluminium ou inox brossé, suivant indication de l'architecte et prescriptions incendie. Dimensions des portes suivant DIN 18101.
4.3.5.	**Rampe d'accès pour véhicules**	• Béton brossé ou macadam, suivant choix du promoteur, à l'extérieur du bâtiment. Système à feux bicolores pour circulation dans la rampe de parking, si nécessaire. Porte de garage à ouverture par télécommande à l'entrée sous-sol du parking souterrain.
4.3.6.	**Equipement électrique**	• Luminaires étanches en nombre suffisant suivant les normes de l'ITM et du service incendie compétent, avec boutons poussoirs et minuterie ou détecteurs de présence, installation apparente, éclairage de secours autonome et indication des sorties de secours. Moyens de lutte incendie, désenfumage selon réglementation en vigueur.
4.4.	**Cages d'escalier**	
4.4.1.	**Sols**	• Pierre naturelle ou carrelage avec plinthes assorties au choix du promoteur.
4.4.2.	**Murs**	• Voir pos. 4.1.2.
4.4.3.	**Plafonds**	• Voir pos. 4.1.2.
4.4.4.	**Escaliers (marches et contre-marches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face paillasse**	• Escalier en béton armé • Finitions des marches, contre-marches, limons, garde-corps et sous-face paillasse définies par le concept architectural et au choix du promoteur, assorties pos. 4.1.2.
4.4.5.	**Chauffage, ventilation**	• Pas de chauffage dans les parties communes, sauf indication contraire de l'ingénieur-conseil.
4.4.6.	**Luminaire**	• Voir 4.1.9.
4.4.7.	**Désenfumage**	• Désenfumage naturel.

4.5.	**Locaux communs**	
4.5.1.	**Garage à bicyclette, voitures d'enfants**	• Sols : dalle en béton armé égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure ou revêtement de sol en carrelage. • Murs : cloison métallique grillagée. • Plafonds : plafond brut de décoffrage, peinture appropriée, teinte au choix du promoteur ou isolation thermique si nécessaire, suivant indication du bureau d'étude. • Porte d'accès : porte métallique grillagée. • Equipement électrique : luminaires étanches en suffisance commandés par interrupteur à bascule, installation apparente conforme à la législation.
4.5.2.	**Buanderie collective**	• Sols : dalle en béton armé égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure ou revêtement de sol en carrelage. • Murs : voile béton armé ou blocs de béton rejointoyé ou isolation thermique si nécessaire, suivant indication du bureau d'étude. • Plafonds : plafond brut de décoffrage ou isolation thermique si nécessaire, suivant indication du bureau d'étude. • Porte d'accès : feuille de porte métallique, poignées en aluminium ou PVC ou inox brossé, suivant choix du promoteur et serrure de sécurité, posées dans chambranles métalliques, degré de résistance au feu suivant indications de l'ingénieur-conseil. • Equipement électrique : luminaires étanches en suffisance commandés par interrupteur à bascule, installation apparente conforme à la législation, 2 prises électriques à clés par appartement et une prise de service. • Installation sanitaire : installation apparente conforme à la législation, 1 alimentation d'eau froide pour 1 déversoir, 1 alimentation eau froide pour machine à laver, par appartement avec compteur et évacuation des eaux usées.
4.5.3.	**Séchoir collectif**	• Sans objet.
4.5.4.	**Locaux de rangement et d'entretien**	• Sols : dalle en béton armé égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure ou revêtement de sol en carrelage. • Murs : voile béton armé ou blocs de béton rejointoyé, peinture appropriée, teinte au choix du promoteur ou isolation thermique si nécessaire, suivant indication du bureau d'étude. • Plafonds : plafond brut de décoffrage, peinture appropriée, teinte au choix du promoteur ou isolation thermique si nécessaire, suivant indication du bureau d'étude. • Porte d'accès : feuille de porte métallique, poignées en aluminium ou PVC ou inox brossé, suivant choix du promoteur et serrure de sécurité, posées dans chambranles métalliques, degré de résistance au feu suivant indications de l'ingénieur-conseil. • Equipement électrique : luminaires étanches en suffisance commandés par interrupteur à bascule, installation apparente conforme à la législation.
4.5.5.	**Locaux sanitaires**	• Sans objet.
4.6.	**Locaux sociaux**	
4.6.1.	**Salle de bricolage**	• Sans objet.
4.6.2.	**Salle de jeux et de réunions**	• Sans objet.

4.7.	**Locaux techniques**	
4.7.1.	**Local de réception des ordures ménagères**	• Sols, murs, plafonds, porte d'accès et équipement électrique : Voir 4.5.1.
4.7.2.	**Chaufferie**	• Sols, murs, plafonds, porte d'accès et équipement électrique : Voir 4.5.1.
4.7.3.	**Sous-station de chauffage**	• Sans objet.
4.7.4.	**Local des surpresseurs**	• Sans objet.
4.7.5.	**Local transformateur CREOS**	• Sans objet.
4.7.6.	**Local machinerie d'ascenseur**	• Sans objet.
4.7.7.	**Local ventilation mécanique**	• Sans objet.
4.8.	**Conciergerie**	
4.8.1.	**Composition du local**	• Sans objet.
4.8.2.	**Equipement divers**	• Sans objet.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. Ascenseurs

- Chaque bâtiment est équipé d'un ascenseur qui accède à tous les étages. Porte palière de l'ascenseur en acier inoxydable brossé, inox lin ou équivalent, au choix du promoteur. Caractéristiques : marque : "Schindler", "Kone" ou équivalent.
- Conforme aux directives européennes en vigueur.
- Caractéristiques de la cabine : main courante en acier, miroir et éclairage de sécurité.
- Revêtement de sol : Voir 4.1.1.
- Revêtement des parois : en acier inoxydable, inox lin ou équivalent, au choix du promoteur.
- Portes : en acier inoxydable, inox lin ou équivalent au choix du promoteur, largeur : min. 90cm.
- Désenfumage naturel de la cage d'ascenceur de type blue kit.

5.2. Chauffage, eau chaude

5.2.1. Chauffage

5.2.1.1. Production de chaleur
- Chaudière gaz modulante à condensation en fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.
- Installation solaire thermique avec panneaux sous vide, positionnée sur le toit de l'immeuble.

5.2.1.2. Régulation automatique
- Tableau de commande sur la chaudière pour la régulation primaire des circuits de chauffage et de l'eau chaude. Régulation électronique de la chaudière et du boiler d'eau chaude. Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.

5.2.1.3. Pompes et brûleur
- En fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.

5.2.1.4. Accessoires divers
- Pompe de circulation, collecteurs de distribution des circuits, vannes, clapets, vase d'expansion et en général tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement de l'installation, suivant indications de l'ingénieur-conseil.

5.2.1.5. Colonnes montantes
- Tuyaux de circulation dans gaine technique principale desservant tous les appartements. Isolation suivant exigences de l'ingénieur-conseil.

5.2.2. Service d'eau chaude

5.2.2.1. Production de chaleur
- Chaudière gaz modulante à condensation en fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.
- Installation solaire thermique avec panneaux sous vide, positionnée sur le toit de l'immeuble.

5.2.2.2. Réservoir-tampon
- En fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.

5.2.2.3. Pompes et brûleur
- Voir 5.2.1.3.

5.2.2.4. Comptage général
- Comptage principal par le fournisseur d'énergie et répartition des consommations par comptage individuel par appartement dans gaine technique principale ou dans les appartements, selon possibilités techniques. Compteur à charge de l'acquéreur (gabarit à charge du promoteur), à mettre en place par la copropriété.

5.2.2.5. Colonnes montantes
- Voir 5.2.1.5

5.3.	**Télécommunications**	
5.3.1.	**Téléphone**	• Tableau d'arrivée de la Post dans le local technique prévu à cet effet.
5.3.2.	**Antenne TV et radio**	• Voir 2.9.6.1.
5.3.3,	**Antenne parabolique**	• Une préparation est prévue pour permettre l'installation ultérieure d'une antenne parabolique commune sur la toiture : la platine de fixation pour le mât de la parabole et les tubes vides en attente au niveau de la toiture vers les locaux post-eltrona. Il appartiendra à la copropriété, respectivement à chaque acquéreur de mettre en place l'équipement nécessaire au besoin, à sa charge, en conformité avec le règlement de copropriété.
5.4.	**Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères**	
		• La benne pour les déchets ménagers, les conteneurs de déchets organiques et les conteneurs de collecte de papier, du verre et des matières recyclables, sacs Valorlux se situent dans le local poubelle au sous-sol -1 en conformité avec les dispositions du "Service Hygiène" de la Commune de Steinsel.
5.5.	**Ventilation mécanique des locaux**	
		• Les Résidences sont construites dans la classe d'efficacité énergétique «A», ce qui correspond à la norme de la maison passive. Par conséquent, un système de ventilation contrôlée est nécessaire pour un échange d'air hygiénique. La ventilation sera individuelle par appartement avec des groupes ayant un échangeur à plaques double flux à haute efficacité. L'air frais est aspiré à travers le toit et passé à travers les conduits d'air vers des unités de ventilation mécanique contrôlée au niveau des appartements. Le concept de ventilation fonctionne selon le "principe de cascade". L'air frais est injecté dans les pièces principales (salon et chambre), traverse les couloirs et est aspiré dans les pièces communicantes (salle de bains, cuisine, WC, buanderie). Les taux d'échange de l'air calculé pour répondre aux exigences d'hygiène d'un régime normal varient en fonction de la taille de l'appartement. Le système de ventilation contrôlée a également comme fonction de ventiler les salles de bains intérieures et évacuer les résidus d'humidité et les odeurs.
		• Les hottes à charbon actif doivent être placées par le client. Aucune connection ne peut être effectuée vers l'extérieur.
5.6.	**Alimentation d'eau**	
5.6.1.	**Comptage général**	• Compteur principal d'eau froide dans le local technique eau/chaufferie, compteur livré par la Commune aux frais des copropriétaires.
5.6.2.	**Surpression, réduction et régulateurs de pression, traitement d'eau**	• Suivant nécessité et calculs de l'ingénieur.
5.6.3.	**Colonnes montantes**	• En acier galvanisé ou matière synthétique suivant indication de l'ingénieur-conseil.
5.6.4.	**Branchements particuliers**	• Comptage par appartement incluant buanderie dans les gaines techniques principales ou dans les appartements, selon possibilités techniques et choix du promoteur. Gabarits de comptage mis en place sur les conduites dans les gaines techniques par le promoteur, compteur à la charge de l'acquéreur.
5.7.	**Alimentation en gaz**	
5.7.1.	**Colonnes montantes**	• Sans objet.
5.7.2.	**Branchements et comptages particuliers**	• Alimentation en gaz dans le local prévu à cet effet. Tuyauterie métallique et gabarit de comptage installé suivant normes et indications de l'ingénieur-conseil. Frais d'installation compteur à charge de la copropriété.
5.7.3.	**Comptage des services généraux**	• Voir 5.7.2.
5.8.	**Alimentation en électricité**	
5.8.1.	**Compteur des services généraux**	• Compteur commun prévu pour consommations d'électricité relatives aux parties communes intérieures et extérieures. Frais d'installation compteur à charge de la copropriété.
5.8.2.	**Colonnes montantes**	• Suivant étude technique et réglementations en vigueur.
5.8.3.	**Branchement et comptage particulier**	• Comptage par appartement incluant caves, terrasses et balcons, prises buanderie et place de parkings. Compteurs individuels installés dans le local électrique en sous-sol suivant normes et prescription du fournisseur, à la charge de l'acquéreur.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

6.	**PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS**	
6.1.	**Voirie et parking**	
6.1.1.	**Voirie d'accès**	• Rampe d'accès au parking en béton armé. Traitement de surface antidérapant exécuté comme suit : béton brossé ou macadam.
6.1.2.	**Trottoirs**	• Rétablissement du trottoir selon les exigences de l'Administration Communale.
6.1.3.	**Parkings visiteurs**	• Sans objet.
6.2.	**Circulation des piétons**	
6.2.1.	**Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours**	• Les résidences sont situées dans un parc appartenant à la Commune et aménagé suivant le concept de l'architecte paysagiste du projet.
6.3.	**Espaces verts**	
6.3.1.	**Aires de repos**	• Voir pos. 6.2.1.
6.3.2.	**Plantations d'arbres, d'arbustes, de fleurs**	• Voir pos. 6.2.1.
6.3.3.	**Engazonnement**	• Voir pos. 6.2.1.
6.3.4.	**Arrosage**	• Voir pos. 6.2.1.
6.3.5.	**Bassins décoratifs**	• Voir pos. 6.2.1.
6.3.6.	**Chemins de promenade**	• Voir pos. 6.2.1.
6.4.	**Aires de jeux et équipements sportifs**	
6.4.1.	**Sols**	• Voir pos. 6.2.1.
6.4.2.	**Equipement**	• Voir pos. 6.2.1.
6.5.	**Eclairage extérieur**	
6.5.1.	**Signalisation de l'entrée de l'immeuble**	• 1 luminaire relié au détecteur de mouvement au plafond de l'entrée principale.
6.5.2.	**Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres**	• Voir pos. 6.2.1.
6.6.	**Clôtures**	
6.6.1.	**Sur rue**	• Sans objet.
6.6.2.	**Séparations par rapport aux propriétés voisines**	• Suivant concept de l'architecte.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

6.7.	**Réseaux divers**	
6.7.1.	**Eau**	• Branchement au réseau d'eau potable public selon les spécifications et les exigences des autorités compétentes. Les coûts d'installation et de location ou achat des compteurs individuels nécessaires sont aux frais des acquéreurs.
6.7.2.	**Gaz**	• Branchement au réseau d'alimentation de gaz public selon les spécifications et les exigences des autorités compétentes. Les coûts d'installation et de location ou achat des compteurs individuels nécessaires sont aux frais des acquéreurs. Pas de sous-distribution vers les appartements.
6.7.3.	**Electricité, poste de transformation extérieur**	• Raccordement au réseau public conformément aux réglementations des autorités compétentes. Les coûts d'installation et de location ou achat des compteurs individuels nécessaires sont aux frais des acquéreurs.
6.7.4.	**Poste d'incendie, extincteurs**	• Installation sprinklage, RIA et extincteurs conformes aux exigences de l'ITM et du "Service d'Incendie".
6.7.5.	**Egout**	• Branchement au système d'égouts dans la rue suivant les exigences des autorités compétentes.
6.7.6.	**Epuration des eaux**	• Sans objet.
6.7.7.	**Télécommunications**	• Raccordement au réseau Post. Voir 7.6.2.
6.7.8.	**Drainage du terrain**	• Selon la conception structurelle en conformité avec les exigences des autorités compétentes et l'étude du système d'égouttage.
6.7.9.	**Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, les espaces verts, chemins, aires, cours et place de jeux**	• En conformité avec les exigences des autorités compétentes et à l'étude du système d'égouttage.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

7. TERMES ET CONDITIONS

7.1. Modifications

Le promoteur se réserve le droit de modifier le projet suite à des contraintes techniques ou administratives, sous condition qu'il n'en résulte aucune augmentation de prix ou de changement dans la qualité des matériaux. Des modifications peuvent provoquer des changements dans les espaces communs et / ou privatifs. Par conséquent, le texte suviant est défini : Le client donne procuration au promoteur, pour lui et en son nom :

1) Modifier les plans concernant les surfaces communes et / ou privatives de l'immeuble.

2) Transformer des surfaces communes (si nécessaire) en surfaces privatives et vice versa.

3) Modifier la liste des millièmes et le cadastre vertical.

7.2. Choix des entreprises et des artisans

L'acquéreur donne au promoteur ou son représentant le mandat exclusif d'agir en tant que promoteur afin d'effectuer toutes les opérations courantes telles que de déterminer le choix des entreprises et les artisans, le choix des matériaux de construction, l'examen des prestations, etc.

L'acquéreur autorise le promoteur à réaliser ce contrat avec un ou plusieurs sous-traitants de son choix.

7.3. Descriptif

Le promoteur se réserve le droit de modifier le descriptif selon les conditions suivantes :

1) De remplacer les matériaux décrits par des matériaux alternatifs de qualité équivalente, sous condition que la livraison et/ou la production des matériaux alternatifs ne mette pas en péril le calendrier du projet.

2) De remplacer les matériaux décrits par des matériaux alternatifs de qualité équivalente, sous condition que la qualité, les exigences de construction, les normes et les garanties de qualité soient respectées.

Des différences dans le style, la forme et l'apparence à l'utilisation de matériaux naturels (par exemple : pierre naturelle ou bois) peuvent se produire. Dans ces cas, le client, s'il juge ces différences inacceptables, ne peut ni retarder le projet, ni refuser les paiements.

Des fissures dues au retrait normal ou dilatations des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu à des contestations ni à des dommages-intérêts ou retardements des paiements.

Le promoteur est tenu d'accepter les demandes de modifications par les acquéreurs aux conditions suivantes :

1) La procédure de demande de modifications, tel que décrite à l'article 7.4.2 est pleinement respectée.

2) Le prix des matériaux de remplacement est égal ou supérieur au prix des matériaux repris dans les positions afférentes du descriptif, sur le fond de préserver la qualité des appartements (des moins-values ne seront pas acceptées). La non exécution de certaines prestations suite à la demande de modification de l'acquéreur ne donnera droit à aucune moins-value.

Notice descriptive

Résidences 1 à 4 "Aerdbier"

1-4 Place Michel Rodange

Steinsel

Une réalisation Aerdbier sa

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

7.4. Etudes

7.4.1. Plans

Le promoteur se réserve le droit de modifier les plans de construction si les conditions suivantes sont respectées :

1) Assurer l'intégralité structurelle (stabilité) de l'immeuble.

2) Installer les équipements techniques de l'immeuble, y compris les tuyaux et conduits de distribution.

3) Satisfaire aux obligations légales, règlements et exigences de qualité et de construction.

4) Maintenir et/ou améliorer l'esthétique et la fonctionnalité des surfaces communes et adapter les éléments des façades et alentours aux exigences de l'architecte.

Les dimensions reprises dans les plans ne sont pas adaptées à la prise de mesures. Le client accepte irrévocablement que des ajustements mineurs aux dimensions indiquées sur les plans peuvent être apportés par le promoteur (réduction ou accroissement de surfaces). Ces ajustements peuvent être dus à des changements d'éléments de structure, le choix des matériaux de finition, l'installation et le déplacement d'installations techniques. Le client a la possibilité de remesurer, après confirmation écrite par le promoteur, les dimensions construites dans les pièces privatives avant même la réception, afin de procéder à la commande des aménagements et du mobilier. Le promoteur décline toute responsabilité pour des commandes d'aménagements et mobilier suite à des prises de mesures erronées par le client. Le promoteur ne peut pas être tenu responsable pour des livraisons différées ou retardées des aménagements et du mobilier qui sont à livrer seulement après la remise des clés.

En cas de conflit entre le descriptif et les plans, et en cas de litige, la version française du descriptif fera foi.

Tous les meubles et autres objets (armoire, cuisine, lits, meubles de salon, etc.) sont indiqués dans les plans (sauf les objets sanitaires dans les salles de bains) uniquement à des fins de visualisation. Seuls les meubles et autres objets mentionnés dans le présent descriptif correspondent à la prestation contractuellement due par le promoteur.

7.4.2. Modifications

L'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes, ingénieurs, entrepreneurs et/ou sous-traitants intervenant dans le cadre de l'exécution des travaux. Dans le cas où l'acquéreur désirerait que des modifications soient apportées aux locaux objets du présent contrat de réservation ou des travaux supplémentaires exécutés, il devra formuler une demande en ce sens au promoteur.
Les demandes de modification par l'acquéreur sont soumises aux conditions suivantes :
Toutes les demandes doivent être adressées par écrit au promoteur et doivent respecter les délais prescrits par le promoteur. Des commentaires ou des déclarations verbales ne sont considérés comme valables que si ils ont été notifiés par écrit et confirmés par le promoteur. Le promoteur se réserve le droit de ne pas accepter les demandes de modifications qui pourraient compromettre le calendrier et les délais de réalisation de l'immeuble.
Le promoteur appréciera si les modifications demandées sont réalisables et transmettra la demande aux entrepreneurs et/ou sous-traitants intéressés qui établiront un devis soumis à son approbation et qu'il transmettra à l'acquéreur pour accord. Le promoteur déterminera l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison.
Toutes les demandes de modifications comprennent les coûts suivants qui sont à charge de l'acquéreur :
1) Toute demande de modification aux aménagements intérieurs d'un lot ne nécessitant pas d'étude au niveau statique ou au niveau des techniques spéciales sera facturée au montant forfaitaire hors TVA de EUR 300.- par intervention.
2) Toute demande de modification aux aménagements intérieurs d'un lot nécessitant une étude au niveau statique ou au niveau des techniques spéciales sera facturée au montant forfaitaire hors TVA de EUR 550.- par intervention.
Ces montants, qui sont payables d'avance par l'acquéreur, resteront dus en toute hypothèse, c'est-à-dire même si la modification souhaitée par l'acquéreur n'est pas réalisable ou encore dans l'hypothèse où ce dernier, après s'être vu confirmer la faisabilité technique de la modification sollicitée, souhaite finalement y renoncer, ou encore dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, le présent contrat de réservation serait annulé.
3) Les coûts relatifs à l'exécution de la prestation.
4) Les honoraires de l'équipe de projet et du gestionnaire de projet pour l'étude des plans et la supervision des travaux de construction facturés au coût sur la base des taux horaires de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs Conseils du Grand-Duché de Luxembourg.
5) Les frais de gestion du Réservant : 15 % des montants mentionnés sous les points 1, 2 et 3 du présent paragraphe.
6) Le taux de TVA en vigueur au jour de la facturation.
Les travaux modificatifs et/ou supplémentaires qui seront effectués pour le compte du promoteur seront facturés à l'acquéreur suivant les modalités résultant du bon de commande relatifs à ces travaux.
L'acquéreur ne pourra pas, avant la réception et la remise des clés, sans autorisation écrite préalable du promoteur, accéder au chantier afin de réaliser ou de faire réaliser des travaux en régie propre. L'acquéreur n'est pas autorisé à modifier la conception des parties communes, la structure du bâtiment, les éléments de façade et les alentours.

7.5. Calendrier

L'acquéreur est tenu de confirmer par écrit endéans les 30 jours calendrier qui suivent la réception de la demande de confirmation écrite par le promoteur les décisions nécessaires à la réalisation des travaux de construction telles que :

1) Les emplacements des alimentations et évacuations pour la cuisine selon le plan du bureau d'étude du promoteur.

2) L'emplacement des prises électriques, des connexions Post selon le plan du bureau d'étude du promoteur.

3) Les emplacements des luminaires muraux et plafonniers et des interrupteurs selon le plan du bureau d'étude du promoteur.

4) Les équipements et accessoires sanitaires, (voir 2.9.).

5) Les revêtements des murs et des sols (voir 2.1.).

6) Les menuiseries intérieures (portes), (voir 2.6.).

7) Les choix des teintes et couleurs.

Si l'acquéreur omet d'aviser les choix au promoteur dans les délais définis, le promoteur fera exécuter les travaux selon les définitions suivantes :

Une sélection unique des matériaux et révision des positions précitées sont incluses dans le prix. D'autres modifications seront traitées selon les dispositions prévues sous 7.4.2. et à charge de l'acquéreur.

7.6. Charges, frais

7.6.1. Les frais à charge du promoteur :

1) Les frais de l'autorisation de bâtir.

2) Les frais de la garantie d'achèvement.

3) Les frais de l'assurance Tous Risques Chantier jusqu'à la réception des travaux.

4) Les coûts de réfection des chaussées et des chemins publics.

5) Les coûts du nettoyage final de l'immeuble (intérieur et extérieur) avant la réception.

7.6.2. Les frais à charge des acquéreurs :

Avant la réception, le promoteur fournira aux acquéreurs le décompte des frais suivants :

1) Les impôts et contributions de toute nature auxquels donnent lieu les biens vendus seront à charge de la partie acquéreuse à compter du jour de l'acte notarié.

2) Les frais et dépenses en relation avec les raccordements principaux de l'immeuble (eau, canalisation, gaz et électricité).

3) Les frais et dépenses en relation avec les consommations de chantier (eau, gaz, électricité).

4) Les taxes, frais et dépenses liés à l'installation et le raccordement des compteurs individuels privatifs d'électricité.

5) Les taxes, frais et dépenses liés à l'installation et le raccordement des compteurs individuels privatifs au réseau d'eau.

6) Les frais et dépenses liés à l'installation et le raccordement des compteurs individuels et privatifs de chauffage.

7) Les frais et dépenses liés à l'installation et le raccordement d'un système commun de télévision par satellite. Le coût total dépendra du nombre de connexions dans chaque appartement.

8) Les frais et honoraires relatifs aux changements accordés dans les parties privatives.

Après réception de l'appartement :

9) Les coûts liés au raccordement téléphonique et l'équipement pour la boîte de distribution dans l'appartement.

A partir de la réception du premier appartement, le syndic désigné dans le "Règlement de Copropriété" est tenu de faire assurer le bâtiment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les dégâts des tiers. Cependant, les copropriétaires sont tenus d'assurer dès la remise des clés par le promoteur leurs surfaces privatives à leurs propres frais.

7.7. Assurance

Le constructeur assurera l'immeuble à compter de la réception du gros-œuvre et jusqu'à la mise à disposition des locaux à la partie acquéreuse, contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux. La copropriété devra continuer les polices d'assurances contractées. Les parties privatives doivent-être assurées directement, dès réception, par les acquéreurs.

7.8. Garantie

Lors de la signature de l'acte authentique de vente par-devant notaire, il sera remis à l'acquéreur une garantie d'achèvement de l'immeuble.

La garantie d'achèvement prendra fin à la remise des clés et devra matériellement être restituée par l'acquéreur au promoteur à ce moment-là.

Lors de la passation de l'acte notarié de la vente en l'état futur d'achèvement ou d'une vente ordinaire, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit :

1) Le promoteur doit garantir les vices de construction apparents constatés lors de la réception de l'immeuble (i.e. date de signature du procès-verbal de réception) par l'acquéreur et ceux se manifestant dans un délai d'un mois suivant la prise de possession effective de l'immeuble par l'acquéreur (i.e. remise des clés). A partir de la remise des clés sont exclus de cette garantie des vices de construction apparents, les dommages résultant de l'occupation du bien par l'acquéreur.

Au-delà de cette échéance, le promoteur est déchargé de la garantie des vices apparents.

2) Le promoteur doit garantir les vices cachés des menus ouvrages pendant deux ans à partir de la date de réception des lots privatifs du bâtiment par l'acquéreur, respectivement des lots communs du bâtiment par la copropriété.

3) Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice caché de la construction, même par le vice caché du sol, le promoteur en est responsable pendant dix ans à partir de la date de réception des lots privatifs du bâtiment par l'acquéreur, respectivement des lots communs du bâtiment par la copropriété.

4) Les garanties biennale et décennale définies dans le présent contrat s'appliquent également à la quote-part des parties communes de l'immeuble attachées aux parties privatives du présent contrat.

Les parties communes seront réceptionnées par la copropriété tel que défini dans le règlement de copropriété.

7.9. Réception et constat d'achèvement

La réception et la constatation d'achèvement du bien auront lieu sur invitation du promoteur. Il en sera dressé un procès-verbal qui sera signé par les parties concernées. La partie acquéreuse sera tenue de verser le solde du prix de vente. La remise des clés ne pourra se faire que si l'intégralité du prix de vente, des travaux supplémentaires éventuels et s'il y a lieu, des intérêts de retard sont payés. La partie acquéreuse devra matériellement restituer sa garantie d'achèvement au promoteur, avant la remise des clés.

7.10. Paiement

Les travaux de construction du bâtiment (contrat principal) sont facturés en conformité avec les dispositions de l'acte notarié (plan de paiement).

Les travaux de construction qui sont effectués dans le cadre des demandes de modifications conformément au paragraphe 7.4.2 sont facturés à l'acquéreur lors des travaux concernés.

Les paiements doivent être effectués au plus tard 10 jours ouvrés après la date de la facture. Un paiement tardif entraîne une augmentation du montant dû de l'intérêt quotidien couru par défaut en application d'un taux d'intérêt de retard de 1% par mois calendrier. En cas de non-paiement au-delà des 30 jours ouvrés, le promoteur se réserve le droit de différer ou d'arrêter les travaux. Tous les coûts et frais encourus par le promoteur par un tel retard ou arrêt des travaux seront facturés au client.

Avant la nomination d'un syndic définitif, un compte bancaire spécial peut être ouvert par le promoteur afin de garantir la gestion de la trésorerie des acquéreurs pour les coûts à supporter par la copropriété. Les coûts encourus par la gestion temporaire par le promoteur sont à charge de la copropriété. Lors de la remise de la gestion au syndic définitif, le compte est transféré au nom du syndicat des copropriétaires.

7.11. Prime de performance énergétique

La société Aerbier s.a. restera bénéficiaire des aides éventuellement allouées en vertu du règlement grand-ducal du 20 avril 2009 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Luxembourg, **Client :** _____

Date : _____ **Promoteur :** _____