



MAISON UNIFAMILIALE À BASSE ÉNERGIE À HEFFINGEN

📍 1, Beezebierg à L – 7650 Heffingen

DESCRIPTIF GENERAL

PRESENTATION DE L'ENTREPRISE

Top qualité - Entreprise générale - Tous les corps de métiers

Pour LODOMEZ CONSTRUCTION, construire est un état d'esprit.
Il se décline au travers de nos différentes activités, avec comme point d'appui la qualité et l'humain au centre.

Actif principalement sur le Grand-Duché de Luxembourg depuis plus de 35 ans, LODOMEZ CONSTRUCTION c'est plus de 600 appartements, 350 maisons individuelles et de spectaculaires rénovations.

Notre activité s'appuie sur un système intégré de management qualité, sécurité et environnemental.
Avec la volonté partagée de privilégier le savoir-être, la convivialité, l'âme d'artisan ...

Bienvenue chez vous, nous nous sommes occupés de tout, de A à Z !

F. LODOMEZ
CONSTRUCTION

LODOMEZ CONSTRUCTION : entreprise complète
Maîtrise de toutes les étapes ; Intégration de tous
les corps de métiers, Diversité des projets,
du classique au plus moderne.

**Construire
commence
par vous !**

CONSTRUCTION • RENOVATION • INVESTISSEMENT IMMOBILIER
VALORISATION DE VOTRE PATRIMOINE

BELGIQUE
Chemin du Raideu 21,
B-4960 XHOFFRAIX-MALMEDY
Tél. +32(0)80 79 90 10
Fax +32(0)80 79 90 11

LUXEMBOURG
44. Hauptstrooss
L-9980 WILWERDANGE
Tél. +352 97 92 93
Fax +352 97 93 90

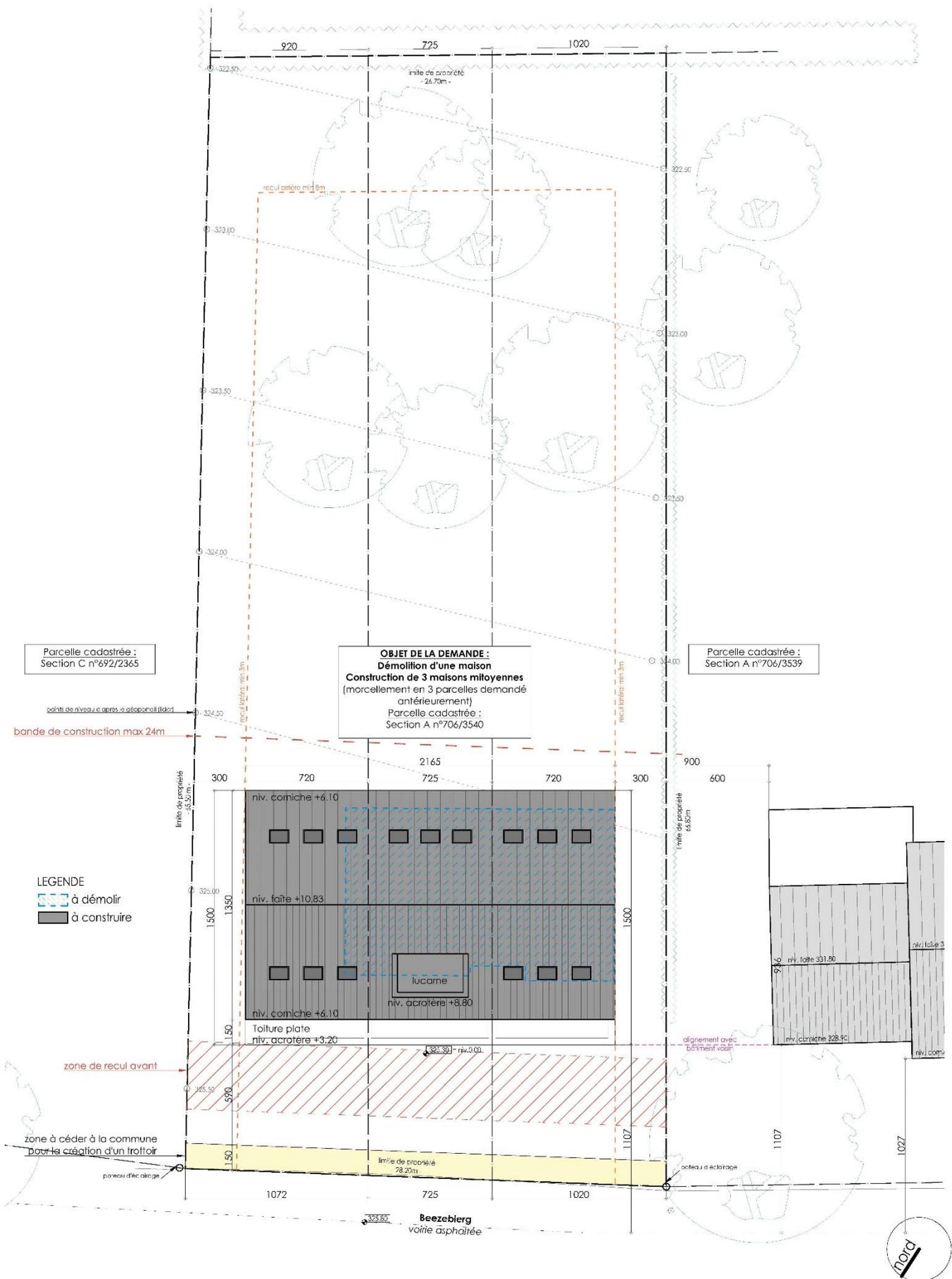
contact@lodomez-constructions.com
www.lodomez-constructions.com

Suivez-nous sur
Facebook

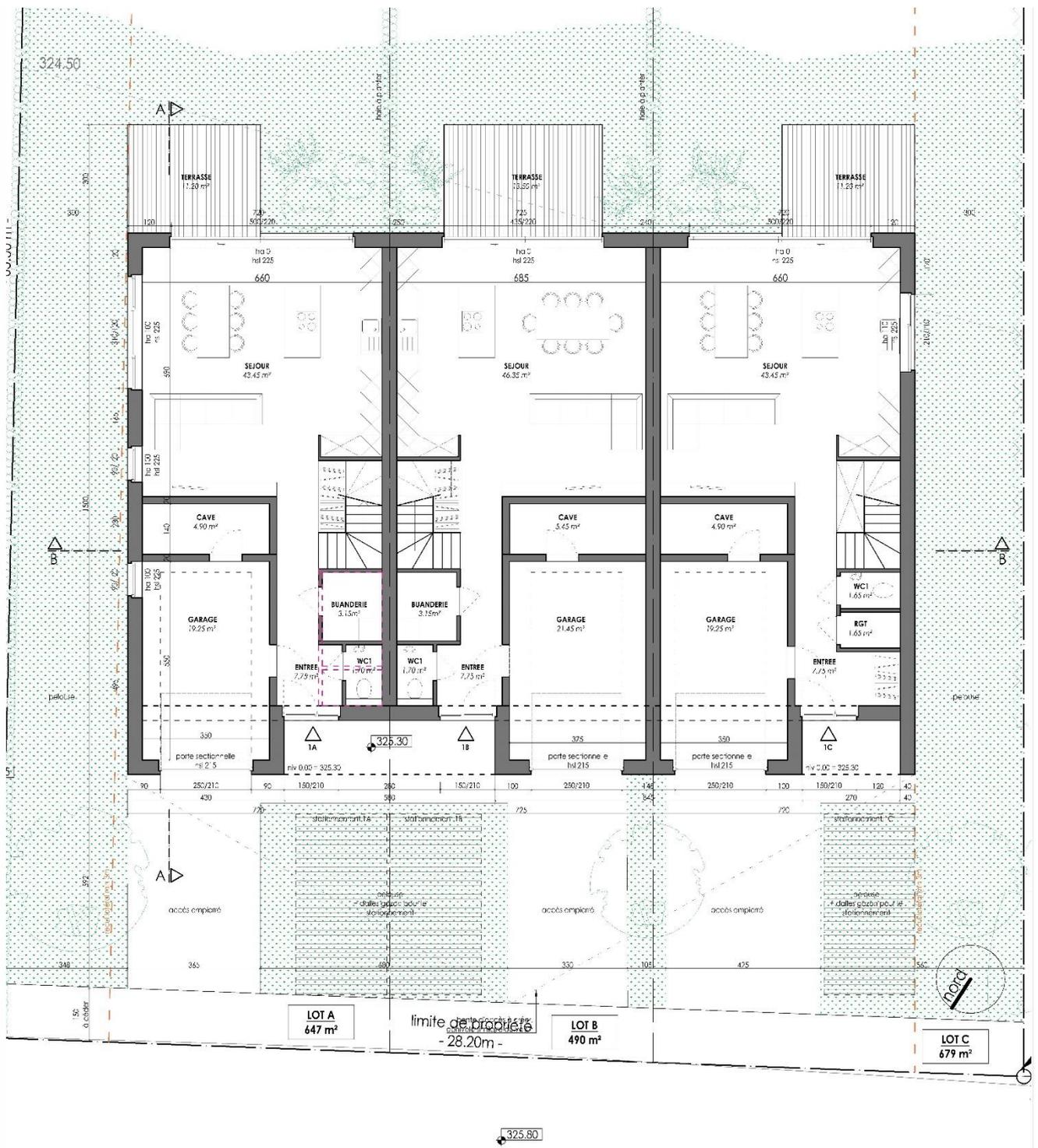
www.lodomez.com.be







Implantation



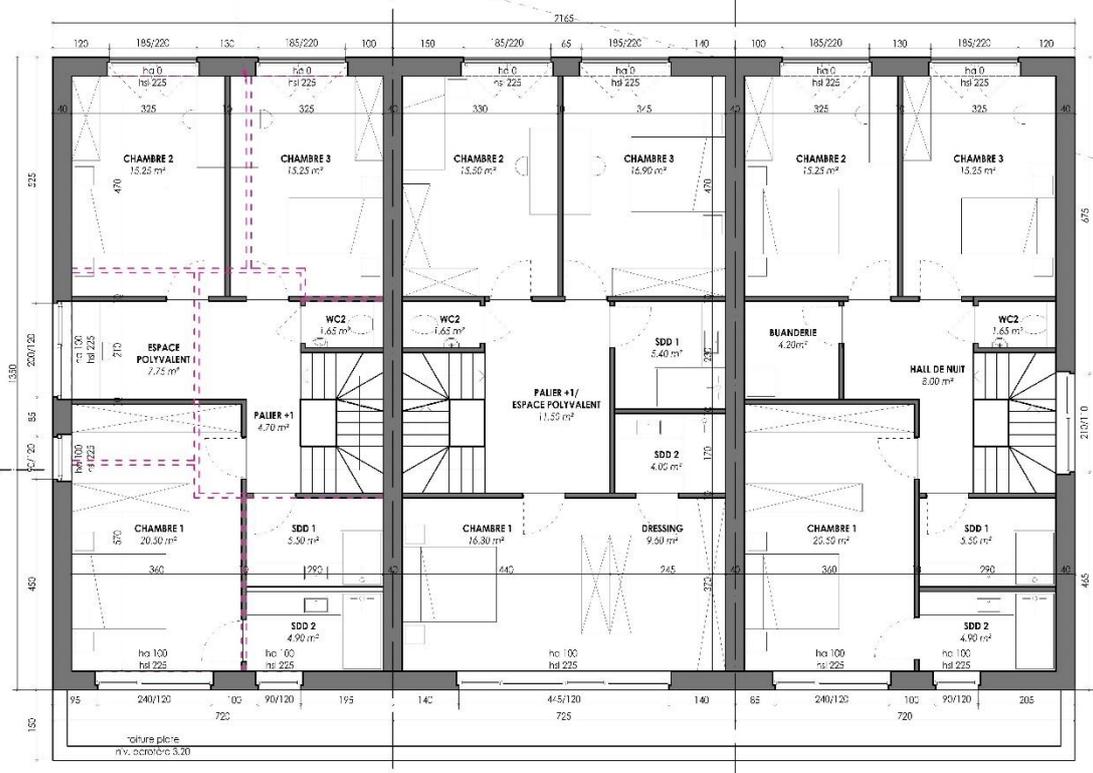
Rez-de-chaussée

324.50

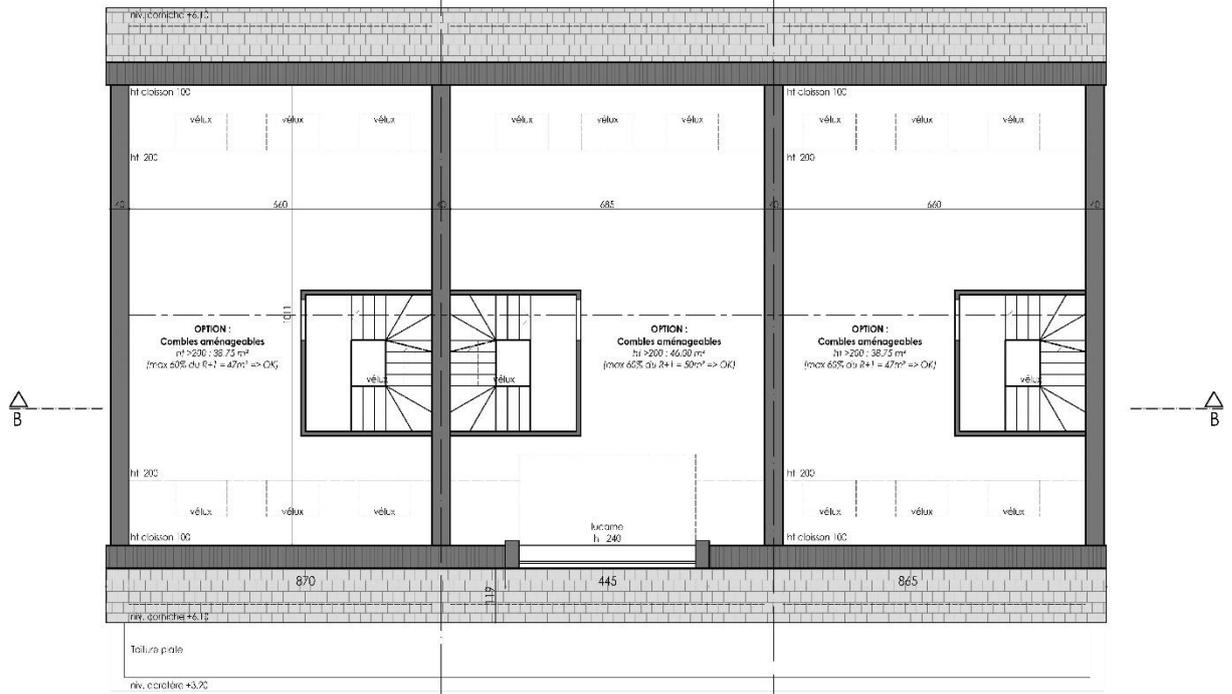
325.00

B

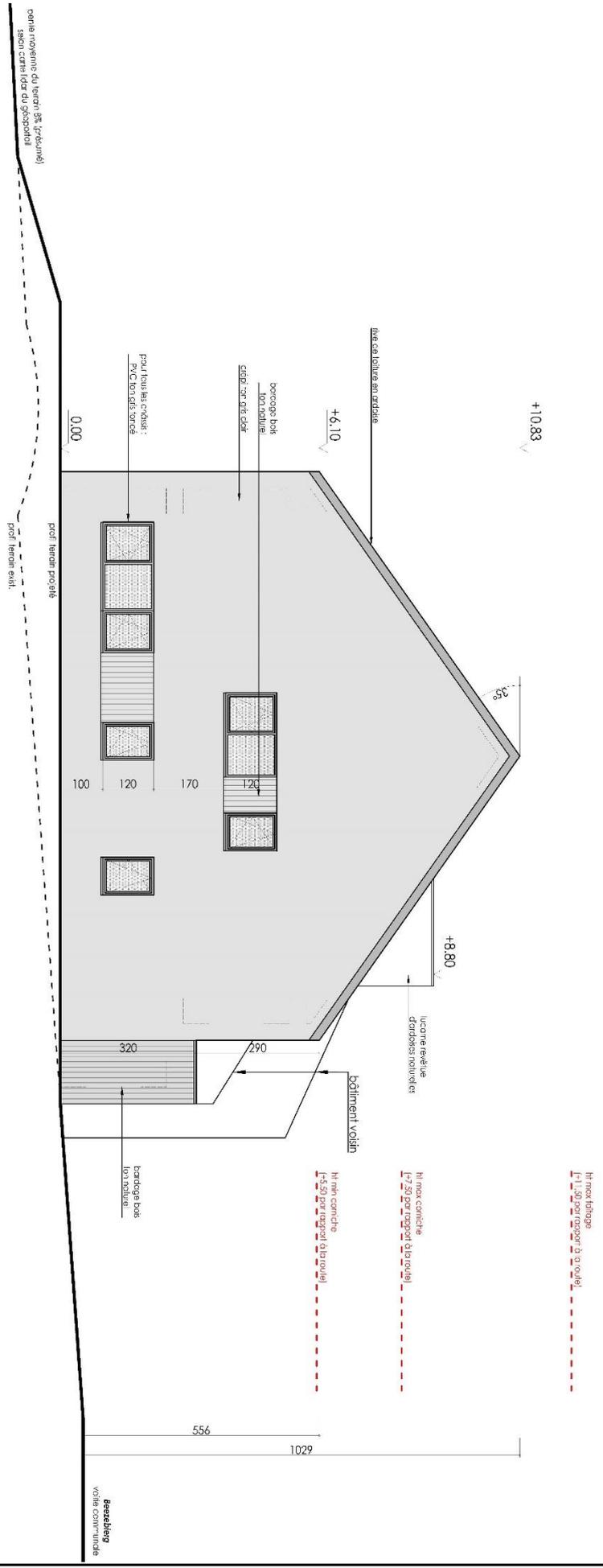
32



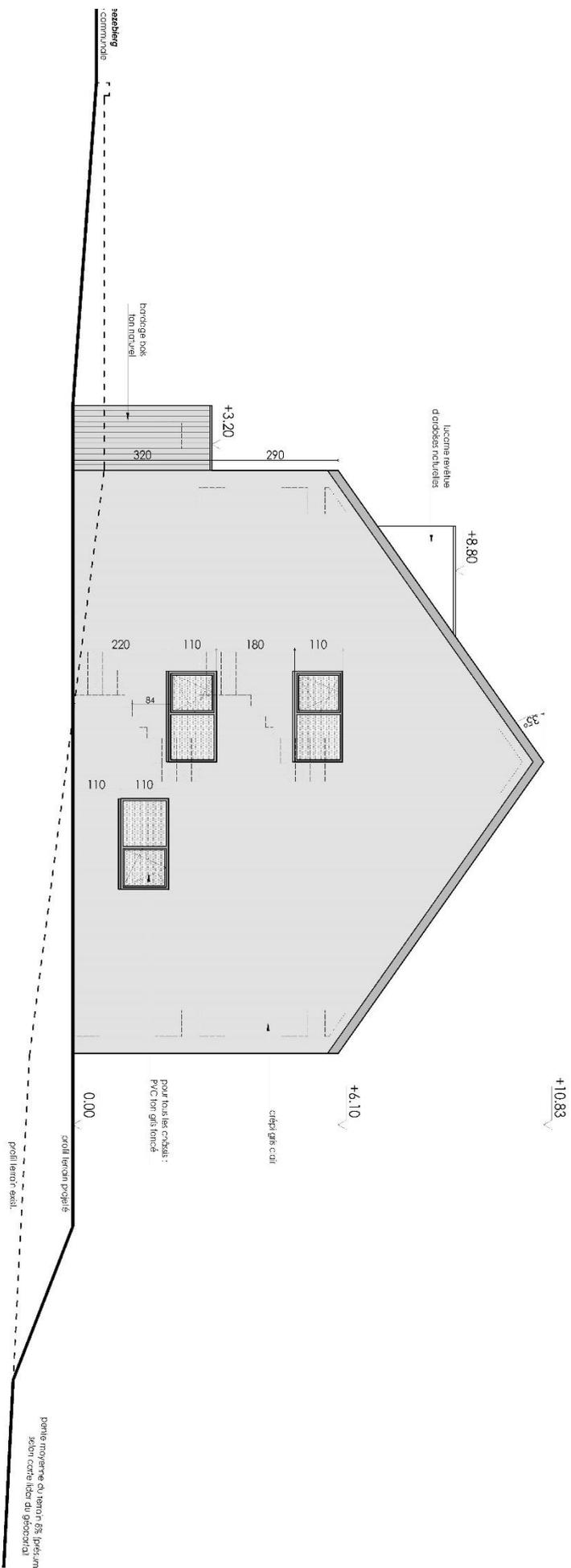
Etage 1



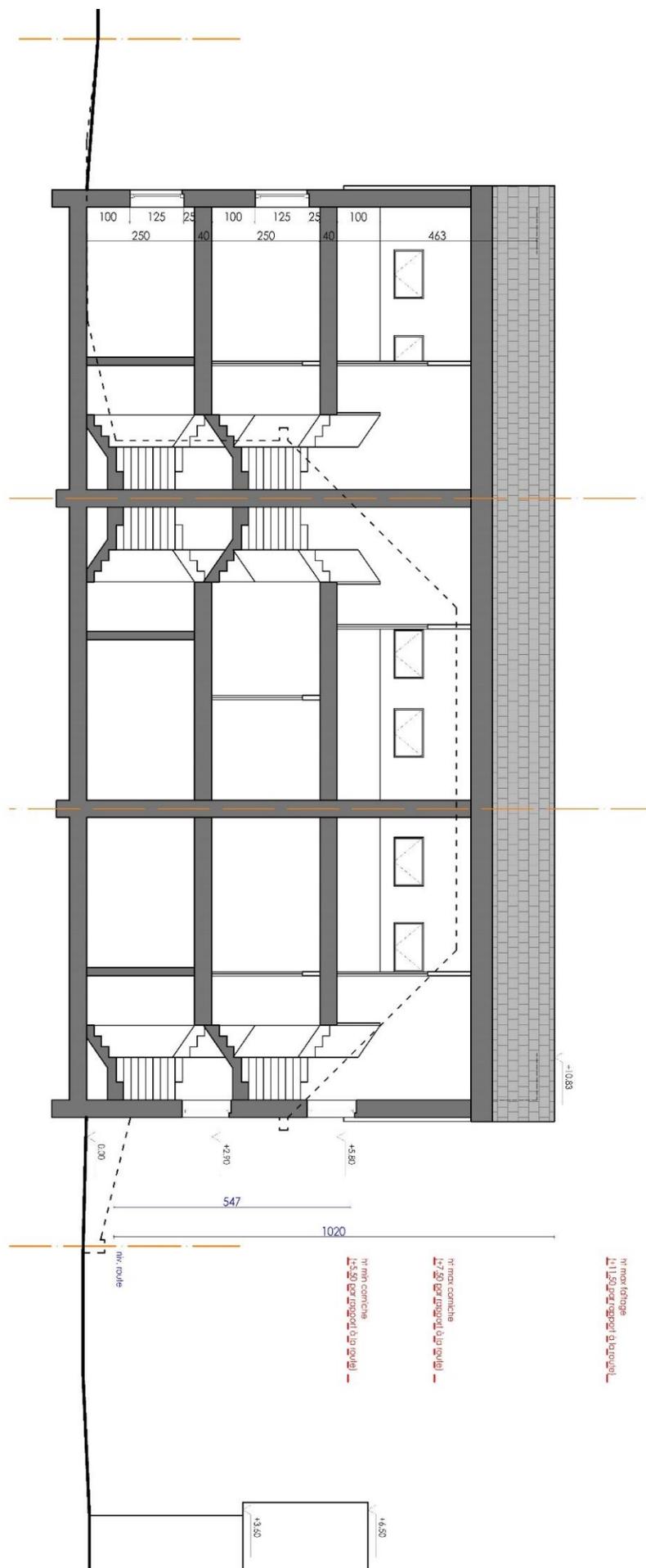
Combles



Façade latérale gauche



Façade arrière



Coupe BB

Tableau de surfaces suivant plans d'A-P en date de février 2023

MAISON A	SURFACES	MAISON B	SURFACES	MAISON C	SURFACES
REZ-DE-CHAUSSEE		REZ-DE-CHAUSSEE		REZ-DE-CHAUSSEE	
Hall d'entrée	7,75	Hall d'entrée	7,75	Hall d'entrée	7,75
WC	1,70	WC	1,70	WC	1,65
Séjour/cuisine	43,45	Séjour/cuisine	46,35	Séjour/cuisine	43,45
Cave	4,90	Cave	5,45	Rangement	1,65
Garage	19,25	Garage	21,45	Cave	4,90
Buanderie	3,15	Buanderie	3,15	Garage	19,25
1er ETAGE		1er ETAGE		1er ETAGE	
Palier	4,70	Palier/espace polyvalent	11,50	Hall de nuit	8,00
Espace polyvalent	7,75	Chambre 1	16,30	Chambre 1	20,50
Chambre 1	20,50	Dressing	9,60	Chambre 2	15,25
Chambre 2	15,25	Chambre 2	15,50	Chambre 3	15,25
Chambre 3	15,25	Chambre 3	16,90	Buanderie	4,20
SDD 1	5,50	SDD1	5,40	SDD1	5,50
SDD2	4,90	SDD2	4,00	SDD2	4,90
WC	1,65	WC	1,65		
Combles		Combles		Combles	
Combles aménageables	38,75	Combles aménageables	46,00	Combles aménageables	38,75
EXTERIEURS		EXTERIEURS		EXTERIEURS	
Terrasse	13,50	Terrasse	13,50	Terrasse	13,50
Jardin	543,00	Jardin	384,00	Jardin	575,00
Place de parking	1 place	Place de parking	1 place	Place de parking	1 place

GENERALITES

Le présent descriptif a pour but de décrire le bien vendu, son exécution et sa finition. Il forme un tout avec le contrat de vente et les plans annexés à l'acte de vente.

En cas de contradiction entre les plans de vente et le descriptif, celui-ci prévaut sur les plans.

Les agencements, aménagements extérieurs et détails des représentations graphiques des plans commerciaux ou des vues 3D sont donnés à titre indicatif et ne sont pas contractuels.

Les appareils ou mobilier (cuisines, armoires, escaliers escamotables, ...) indiqués aux plans ne sont représentés qu'à titre indicatif et ne sont pas compris dans le prix, sauf ceux figurant explicitement dans le présent descriptif.

SITUATION

Nous vous proposons une nouvelle construction sur un terrain situé sur la Commune de HEFFINGEN, section A de Heffingen, 1, Beezebiërg à L – 7650 Heffingen, parcelle N°706/3540.

MAISONS A BASSE ENERGIE

Nous vous proposons une maison unifamiliale à basse énergie.

Les exigences par rapport à l'architecture, à l'enveloppe du bâtiment ainsi qu'aux installations techniques sont les plus élevées.

Rez-de-chaussée

- 1 hall d'entrée
- 1 WC
- 1 buanderie ou rangement
- 1 séjour/cuisine
- 1 cave
- 1 garage 1 voiture

1^{er} étage

- 1 palier
- 1 espace polyvalent
- 3 chambres
- 2 salles de douche
- 1 WC
- 1 dressing maison B
- 1 buanderie maison C

Combles

- Aménageables en option

Sol

1. Réalisation du radier

La structure comprend de bas en haut :

- Une couche de géotextile de classe 3 (200gr/m²) ;
- Une couche de pierraille compactée de ± 25cm d'épaisseur ;
- Une couche de sable de ± 5cm d'épaisseur couvrant l'empierrement ;
- Une membrane d'étanchéité de type visqueen étendue sous la surface totale du radier ;
- Un radier d'une épaisseur de ± 25cm ; (épaisseur définie par le calcul du Bureau d'étude de stabilité et susceptible de varier)
- Une isolation en PU projeté d'une épaisseur définie par le pass énergétique pour les pièces faisant partie du volume chauffé ;
- Chape de ± 8cm.
- Finition carrelage

2. Réalisation du plancher sur rez-de-chaussée

Il se compose :

- D'éléments en béton armé sous forme de dalles préfabriquées type Echo, de prédalles, de dalles coulées sur place ; (types et épaisseurs suivant calculs de stabilité)
- D'une chape de compression ; (épaisseur suivant calculs de stabilité)
- D'une chape de ± 8cm et d'une chape isolante suivant les pièces. (Défini en fonction du placement de chauffage sol ou non)
- D'une finition carrelages

3. Réalisation du plancher sur 1^{er} étage

Il se compose :

- D'éléments en béton armé sous forme de dalles préfabriquées type Echo, de prédalles, de dalles coulées sur place ; (types et épaisseurs suivant calculs de stabilité)
- D'une chape de compression ; (épaisseur suivant calculs de stabilité)
- D'une chape de ± 8cm et d'une chape isolante suivant les pièces. (Défini en fonction du placement de chauffage sol ou non)
- D'une finition carrelages

Maçonnerie extérieure

4. Murs périphériques apparents

Ils sont réalisés en blocs de béton lourd ; de panneaux d'isolation de type Eurowall d'une épaisseur de 160 mm, emboîtés et fixés contre les blocs ; d'une lame d'air de 2 cm ; du mur extérieur en bloc de béton lourd de 11,5 cm d'épaisseur, relié à la maçonnerie intérieure par des ancrages en fer galvanisé avec crochet et casse-gouttes.

En façade, un cimentage de ± 7mm d'épaisseur est posé en 2 couches à la taloche et remis en peinture (teintes suivant indication des plans : blanc et gris clair). Le sous-bassement est fait en blocs clivés de teinte grise.

Une armature de joints de type Murfor placée tous les 3 tas de blocs assure le renforcement des murs.

Maçonnerie intérieure

1. Murs de séparation

Ce point concerne les murs de séparation entre les habitations.

La séparation se compose :

- D'un mur en blocs de béton lourd de 14cm ou 19cm d'épaisseur (en fonction des calculs de stabilité)
- D'une isolation en laine de roche de type Rockwool de 40mm d'épaisseur semi-rigide
- D'un second mur identique à celui décrit ci-dessus.

2. Séparation entre les différentes pièces du logement

Les murs de séparation sont :

- En blocs de béton cellulaire de type Ytong de 10cm ou 15cm d'épaisseur, ou ;
- En blocs de béton lourd de 14cm ou 19cm d'épaisseur selon les calculs de stabilité.

Une armature de joints de type Murfor placée tous les 3 tas de blocs assure le renforcement des murs, à l'exception des maçonneries en blocs de béton cellulaire.

Châssis et portes extérieures

Les châssis sont en PVC de couleur gris à l'extérieur anthracite et blanc à l'intérieur et présentent les caractéristiques suivantes :

- Les châssis et portes en PVC sont entièrement renforcés par des profilés en acier galvanisé ;
- La ferrure utilisée pour les châssis et portes est de marque Roto ;
- Les portes sont équipées d'une serrure de sécurité à 3 pènes sortant, de charnières 3D ;
- Les châssis oscillo-battants sont munis d'un rehausseur d'ouvrant et d'une anti fausse manœuvre ;
- Les vitrages sont avec intercalaire TPS en standard, triple vitrage ;
- Des volets roulants électriques de la même teinte que les châssis (extérieur), ajourés à 60% sous lamelles à bouchons, en aluminium, sont prévus à toutes les fenêtres et portes fenêtres. Les volets roulants monoblocs sont constitués de polystyrène extrudé, plafonnés côté intérieur. La révision se fait côté extérieur.
- Le sens d'ouverture des fenêtres et portes-fenêtres se fera suivant celui renseigné aux plans d'exécution uniquement.

Porte de garage

Elle est de marque Hörmann, sectionnelle avec motorisation et mini-télécommande, LPU 40 à rainures M horizontales, double paroi isolée, de teinte identique à celle des châssis. Le verrouillage automatique de la porte protège efficacement contre le relevage. L'automatisme d'arrêt fiable stoppe instantanément la porte lorsqu'elle rencontre un obstacle.

Seuils en pierre

Les seuils des fenêtres, des portes-fenêtres et des portes sont en pierre bleue naturelle, d'une épaisseur de 4cm. Un larmier coupe l'écoulement des filets d'eaux contre la sous-face. Les seuils sont posés légèrement inclinés en plein bain de mortier au sable fin, avec débordement de ± 5 cm de part et d'autre de la baie et de ± 5 cm par rapport à la façade.

Les joints sont remplis soigneusement.

Tablettes de fenêtres

Toutes les fenêtres sont équipées de tablettes de fenêtre en marbre. Le choix d'un autre modèle est envisageable (moyennant supplément s'il y a lieu).

Toiture

5. Toiture plate

Composition :

- Une membrane d'étanchéité de type EPDM ou PVC ou similaire, au choix du Promoteur.
- Une isolation PU rigide d'une épaisseur de ± 200 mm (épaisseur définie par le pass énergétique)
- Frein vapeur
- Une chape de pente pour l'écoulement des eaux de pluie avec pente de 1% minimum
- Une dalle ou d'éléments en béton armé sous forme de dalles préfabriquées type Echo
- Les tuyaux de descente sont en zinc.
- Une finition à l'aide d'un profil de rive en alu (teinte suivant indication des plans ou en harmonie avec l'ensemble des matériaux de parement).

6. Toiture à versants : charpente, couverture et accessoires

Composition de la charpente de toiture :

- Les vernes sont en lamellé-collé ;
- Les chevrons sont en sapin du pays brut.
 - Couverture tuiles plates en béton, ton gris anthracite.
 - Sous la couverture, un panneau de fibre de bois respirante est placé. L'épaisseur est définie par le pass énergétique
 - Le revêtement des rives est réalisé en ardoises.
 - Les gouttières et descentes de gouttière sont en zinc.
 - Un solin en zinc, ou autre matériau équivalent, est prévu aux endroits requis.
 - Une isolation thermique est assurée à l'aide de cellulose insufflée entre les chevrons, suivant pass énergétique, sur toute la surface des toits.
 - Elle est complétée par le panneau de fibre de bois.

7. Lucarnes : charpente, couverture et accessoires

Composition de la charpente des lucarnes:

- Les vernes sont en lamellé-collé ;
- Les chevrons sont en sapin du pays brut.
 - Couverture en zinc, ton gris anthracite ou en ardoises.
 - Sous la couverture, un panneau de fibre de bois respirante est placé. L'épaisseur est définie par le pass énergétique
 - Les gouttières et descentes de gouttière sont en zinc.
 - Un solin et noue en zinc, ou autre matériau équivalent, est prévu aux endroits requis.
 - Une isolation thermique est assurée à l'aide de cellulose insufflée entre les chevrons, suivant pass énergétique, sur toute la surface des toits.
 - Elle est complétée par le panneau de fibre de bois.

GENERALITES

Les finitions intérieures se déclinent comme suit :

Revêtements de sol

1. Des garages, cave et buanderie

Le carrelage est collé sur chape (fourniture = 15 €/m² HTVA). Les plinthes sont en carrelage, assorties.

2. Des pièces du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage

Le carrelage est collé sur chape suivant les échantillons présentés au maître de l'ouvrage (fourniture = 45 €/m² HTVA). Les plinthes assorties sont en carrelage (fourniture=11.5 €/m HTVA) ; à l'exception des salles d'eau, où il n'y a pas de plinthes.

Le prix renseigné s'entend pour une pose standard (pose droite) allant jusqu'au format carré maximum 60X60cm. La pose des autres formats et autres types de pose feront l'objet d'un décompte.

Sur demande du client, le carrelage peut être remplacé par du parquet flottant, il peut être demandé un supplément de prix si cela s'avère nécessaire.

Un délai de 3 semaines est laissé pour arrêter le choix. Passé ce délai, les acquéreurs ne pourront tenir le Promoteur pour responsable d'éventuels retards dus aux délais de commande, prolongeant par ce simple fait le délai d'achèvement du bâtiment notifié dans l'acte notarié ou le contrat d'entreprise. Le choix n'est considéré comme arrêté qu'avec la signature de l'offre. Aucune commande ne sera passée sans retour au promoteur de son offre signée. (Un maximum de 2 modifications d'offres est possible. Au-delà, des frais de gestion seront comptabilisés et facturés aux acquéreurs)

Revêtements muraux

3. Des pièces

Toutes les pièces, à l'exception de la cave, du garage, de la buanderie, du local technique, et des salles d'eau, sont enduites d'un mortier de plâtre sans objet (pas prêt à peindre).

La mise en œuvre est conforme aux prescriptions légales en vigueur concernant les normes de tolérance et de planéité, de hors-plomb, d'écart angulaire, de degré de finition, ...

Un délai de 12 mois minimum doit être respecté avant la mise en peinture de l'enduit.

D'éventuelles fendilles ou fissures peuvent se présenter les premières années notamment à l'emplacement des joints entre les prédalles ou hourdis, ainsi qu'à la jonction entre différents matériaux (murs, éléments en béton, cloisons, faux-plafonds, carrelages, tub de douche, baignoire, ...). Elles ne représentent aucun danger du point de vue de la stabilité, elles sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les Acquéreurs.

Les réparations et retouches après finition des menuiseries, carrelages, plomberies et installations électriques sont à charge du maître de l'ouvrage.

Nota :

- Les irrégularités entre les chambranles des portes intérieures et le plafonnage sont à combler par le peintre (ce point fait partie du poste peinture, non repris dans ce dossier)
- Le joint souple entre la maçonnerie Ytong et le béton et entre le béton, Ytong et le Gyplat (en sous-toiture) est à charge du peintre.

4. Des garage, cave et buanderie

Les murs de blocs du garage et de la cave, et de la buanderie sont cimentés.

5. Des salles d'eau

Les murs reçoivent un carrelage sur toute la hauteur du sol au plafond (fourniture=40€/m² HTVA). La pose est considérée en pose droite pour des formats de 20x20cm, 20x40cm, 20x45cm, 20x50, 30x60 maximum non rectifiés. La pose des autres formats et autres types de pose feront l'objet d'un décompte.

Le choix du carrelage du sol et mural se fait suivant échantillons présentés par l'entrepreneur.

Un délai de 3 semaines après réception de l'offre par l'acquéreur, est laissé pour arrêter le choix par retour du document signé. Passé ce délai, les acquéreurs ne pourront tenir le Promoteur pour responsable d'éventuels retards dus aux délais de commande, prolongeant par ce simple fait le délais d'achèvement du bâtiment notifié

dans l'acte notarié ou le contrat d'entreprise.

Les carrelages seront à choisir sur base de ce prix à :

CASA DE LA PIETRA A.G

Industriezone II - John-Cockerill-Straße 1 B-4780 St. Vith

Tel +32 80 22 11 68

Fax +32 80 22 12 87

info@casadelapietra.be

www.casadelapietra.be

Revêtement des plafonds

des pièces :

Un plafonnage identique à celui posé sur les murs est appliqué sur les plafonds.

Finitions et achèvement sont les mêmes que pour les murs.

Faux-plafonds et caissons :

Des faux-plafonds suspendus ou des caissons en plaques de plâtre sont prévus aux plans aux endroits nécessaires pour masquer les canalisations (par exemple, du système de ventilation mécanique). Les gaines avec flexible isolé et silencieux passe dans les gaines techniques : caissons verticaux et faux-plafonds, dont l'emplacement et les dimensions sont déterminés par le seul Promoteur, en fonction de ses impératifs techniques. (Représentés sur les plans en hachurage orange et rose)

L'arrière des WC est considéré comme gaine technique allant du sol au plafond. Aucune tablette n'est prévue.

L'option d'un WC avec tablette peut être étudiée si l'acquéreur le souhaite et moyennant supplément et ne sera réalisée que si les contraintes techniques le permettent.

Escaliers

Les escaliers avec marches et contremarches sont en béton armé. Les marches et contremarches sont revêtues de petit granit, (échantillons présentés par le promoteur). Le dos des escaliers, s'il est visible, est recouvert d'un plafonnage.

Un garde-corps est placé aux volées d'escalier et au palier ou cela s'avère nécessaire pour la sécurité d'utilisation.

Portes intérieures

Les blocs-portes (non vitrés) sont de type CPL décors au choix parmi les décors de base, avec chambranles, ébrasements et quincailleries standards, avec serrures simples à 1 tour de clef et une paire de clenches standards.

Fourniture : 450€/pièce HTVA

À la demande du client, d'autres types de portes et de clenches sont envisageables, moyennant supplément, s'il y a lieu.

Un délai de 3 semaines est laissé pour arrêter le choix. Passé ce délai, les acquéreurs ne pourront tenir le Promoteur pour responsable d'éventuels retards dus aux délais de commande, prolongeant par ce simple fait le délai d'achèvement du bâtiment notifié dans l'acte notarié ou le contrat d'entreprise. Le choix n'est considéré comme arrêté qu'avec la signature de l'offre. Aucune commande ne sera passée sans retour d'offre du promoteur signée. (Un maximum de 2 modifications d'offres est possible. Au-delà, des frais de gestion seront comptabilisés et facturés aux acquéreurs)

Les portes entre locaux chauffés et non chauffés sont climatiques afin de répondre aux exigences énergétiques en vigueur. Elles sont en CPL décors au choix parmi les décors de base, âme pleine avec renforts métalliques, serrure à cylindre avec clé, joint rétractable en bas de porte, y compris chambranle, ébrasement et quincaillerie.

Les portes des caves et locaux techniques sont semi-métalliques prépeintes avec serrures à cylindre.

Fournisseur :

MENOVA AG

Zoning Ind. II Steinerberg 2

4780 ST.VITH

Tel +32 80 28 06 50

Fax +32 80 28 06 90

info@menova.be

www.menova.be

Sanitaire et plomberie

Dans les pièces d'habitation, tous les tuyaux d'évacuation et d'alimentation sont non apparents, encastrés dans les murs, dans les gaines techniques et chapes. Les chutes d'eaux sont équipées d'un anti-vide. Pour les cuisines et machines à laver, les tuyauteries d'évacuation sont en PVC haute température de diamètre approprié. Dans les sous-sols et locaux techniques, ces tuyauteries sont placées de manière apparente ou dans les gaines techniques.

Appareils sanitaires

Des appareils sanitaires de premier choix et de couleur blanche sont prévus (par défaut) suivant les implantations renseignées sur les plans.

Description du sanitaire

- lavabo blanc avec meuble, robinets équerre chromé et mitigeur (1 par SDD);
- lave-mains blanc sans sous-meuble avec robinet équerre chromé;
- bac de douche blanc dimension 90/120 avec mélangeur douche en laiton chromé.
- WC suspendu blanc avec lunettes et couvercles blancs (la porcelaine et son bâtit) ;

Nota :

Les marques des appareils sanitaires sont définies par le maître de l'ouvrage auprès du fournisseur.

Les acquéreurs sont invités, par écrit, à notifier leur choix auprès de ce fournisseur. Le choix hors standard est possible moyennant supplément de prix. **Un délai de 3 semaines** est laissé pour arrêter ce choix. Passé ce délai, les acquéreurs ne pourront tenir le Promoteur pour responsable d'éventuels retards dus aux délais de commande, prolongeant par ce simple fait le délai d'achèvement du bâtiment notifié dans l'acte notarié ou le contrat d'entreprise. Les appareils par défaut seront installés si l'acquéreur n'arrête pas son choix dans le délai donné par signature de l'offre du promoteur uniquement. (Un maximum de 2 modifications d'offres est possible. Au-delà, des frais de gestion seront comptabilisés et facturés aux acquéreurs).

Les appareils sanitaires prévus peuvent être sujet à changement de modèles dus à des renouvellements de gammes ou autre chez les fournisseurs. Ceux-ci seront remplacés par du matériel similaire et équivalent.

Budget sanitaire par maison : 8.800 € HTVA

Dans le cas où le budget n'est pas atteint, aucune note de crédit ne pourra être demandée par l'acquéreur.

DESCO MALMEDY

O l'z-Eyôs 2

4960 Malmedy

TEL +32 80 89 29 20

Fax +32 80 89 29 29

malmady@desco.be



Chutes d'eaux usées et chutes d'eaux pluviales

De diamètre approprié, les tuyaux en PVC sont enterrés. Une chambre de visite se raccorde aux égouts suivant prescription de la commune.

Electricité

6. Type d'installation

L'installation comprend du courant triphasé 380/220v. L'installation est encastrée, mise à la terre par une bande galvanisée placée en fondation sous le périmètre de l'immeuble et reliée à une barre équipotentielle.

7. Panneaux Photovoltaïques

Des panneaux photovoltaïques pourront être placés moyennant supplément, pour la production d'électricité. Voir annexe au descriptif.

8. Puissance à desservir

La puissance est de 40A par logement.

9. Équipement des locaux d'un logement standard

Hall d'entrée

- Interrupteur va et vient plus 2 points lumineux 2pces
- Socket avec ampoule 60W 2pces
- Prise deux pôles + terre 2pces

Wc

- Interrupteur plus un point lumineux 1pce
- Socket avec ampoule 60W 1pce

Séjour/Cuisine

- Prise deux pôles + terre (four, frigo, L-V, hotte) 4pces
- Alimentation triphasée pour cuisinière électrique 1pce
- Double prise deux pôles + terre (plan de travail) 2pces
- Interrupteurs va et vient plus un point lumineux 2pces
- Interrupteur plus un point lumineux 2pces
- Socket avec ampoule 60W 3pces
- Double prise deux pôles + terre (salon) 1pce
- Prise deux pôles + terre 4pces
- Tubage + 1 câble téléphone/ internet 1pce
- Tubage + 1 câble TV antenne 1pce

Nota : les points lumineux sont ceux du séjour et de la cuisine, pas d'éventuel points lumineux situés dans les meubles hauts des cuisines

Local technique

- Interrupteur plus un point lumineux 1pce
- Socket avec ampoule 60W 1pce
- Prise deux pôles + terre 2pces

Buanderie

- Interrupteur plus un point lumineux 1pce
- Socket avec ampoule 60W 1pce
- Prise deux pôles + terre (machine à laver et séchoir) 3pces

Garage

- Interrupteur va et vient plus 1 point lumineux 1pce
- Socket avec ampoule 60W 1pce

• Arrivée de courant pour le moteur de la porte sectionnelle	1pce
• Prise deux pôles + terre	2pces
• Tableau électrique avec disjoncteurs	1pce
• Coffret de distribution pour ligne téléphonique	1pce
Palier étage 1	
• Prise deux pôles + terre	1pce
• Interrupteur va et vient plus 1 point lumineux	3pces
• Socket avec ampoule 60W	1pce
Espace polyvalent	
• Interrupteur plus 1 points lumineux	1pce
• Socket avec ampoule 60W	1pce
• Prise deux pôles + terre	1pce
Chambre 1	
• Double prise deux pôles + terre	2pces
• Prise deux pôles + terre	2pces
• Interrupteur plus un point lumineux	1pce
• Socket avec ampoule 60W	1pce
• Tubage + 1 câble internet	1pce
Chambre 2	
• Double prise deux pôles + terre	2pces
• Prise deux pôles + terre	1pce
• Interrupteur plus un point lumineux	1pce
• Socket avec ampoule 60W	1pce
• Tubage + 1 câble internet	1pce
Chambre 3	
• Double prise deux pôles + terre	2pces
• Interrupteur plus un point lumineux	1pce
• Socket avec ampoule 60W	1pce
• Prise deux pôles + terre	1pce
• Tubage + 1 câble internet	1pce
Salle de douche 1	
• Interrupteur plus un point lumineux	2pces
• Prise deux pôles + terre (non prévue pour sèche-serviette)	2pces
• Socket avec ampoule 60W	2pces
• Équipotential pour douche	1pce
Salle de douche 2	
• Interrupteur plus un point lumineux	2pces
• Prise deux pôles + terre (non prévue pour sèche-serviette)	2pces
• Socket avec ampoule 60W	2pces
• Équipotential pour douche	1pce
Porte-fenêtre et châssis	
• Arrivée de courant pour les volets roulants électriques	1pce
Terrasse	
• Interrupteur plus un point lumineux	1pce
• 1 prise hermétique apparente	1pce
Extérieur entrée	
• 1 luminaire avec détecteur de mouvement incorporé	1pce
Divers (emplacement à définir)	
• Prise deux pôles + terre VMC	1pce

Nota :

Tous les interrupteurs et prises sont de couleur blanc alpin, de marque Niko. Un tubage vide avec tire-fils peut être placé moyennant un supplément.

10. Sonnerie des portes

Un bouton d'appel à l'extérieur du logement et une sonnerie sont installés.

Chauffage et eau chaude sanitaire

11. Températures intérieures

Production de chaleur

Pompe à chaleur individuelle air/eau. (Emplacement défini par le promoteur, en concertation avec le bureau d'études des techniques spéciales)

La PAC est équipée de tous les accessoires indispensables à son bon fonctionnement.

Le calcul de sa puissance est réalisé pour garantir les températures ci-dessous, énumérées par une température extérieure minimale de -12 degrés.

- 18° dans les chambres.
- 21° dans les cuisines.
- 22° dans les séjours.
- 24° dans les salles de bains.

12. Chauffage par le sol

Un chauffage par le sol est prévu au rez-de-chaussée et dans les salles d'eau.

13. Eau chaude sanitaire

La fourniture d'eau chaude sanitaire est assurée par la PAC. Une installation solaire thermique peut être prévue sur la toiture sur demande explicite de l'acquéreur. Un ballon de stockage est placé dans la cave.

14. Conduits et prises de ventilation

Un groupe de ventilation mécanique assure la ventilation de l'habitation :

- Une bouche d'extraction avec autorégulateur de débit est placée dans les WC, buanderies, salles d'eau, et cuisines ;
- Une bouche de pulsion est placée dans les séjours, chambres et bureaux ;
- Les gaines avec flexible isolé et silencieux passe dans les gaines techniques et faux plafonds. Le positionnement et les dimensions de ces gaines techniques peuvent être modifiés suivant l'étude des équipements, au strict choix du promoteur.

Équipement de télécommunication

15. Radio et TV

Un tubage + 1 câblage pour une prise d'antenne est prévue dans le séjour. Le raccordement et les frais relatifs à ce raccordement sont à charge de l'acquéreur.

16. Téléphone et internet

Un tubage + 1 câblage pour prise de téléphone **ou** internet est prévue dans le séjour et les chambres. Le raccordement et les frais relatifs à ce raccordement sont à charge de l'acquéreur.

L'installation est encastrée, mise à la terre par une bande galvanisée placée en fondation sous le périmètre du bâtiment et reliée à une barre équipotentielle.

Sont installés :

- Un coffret pour 2 compteurs et champ divisionnaire IP 54 avec 20 circuits 1x16A, circuit 3x16A et interrupteur différentiel 40A/30mA.
- Un bouton d'appel à l'extérieur et une sonnerie ;
- Un point lumineux avec interrupteur en façade avant ;
- Un point lumineux avec interrupteur en terrasse ;

Option possible en supplément :

- Pose d'un luminaire avec détecteur indépendant ou détecteur de mouvement incorporé.

Tous les interrupteurs et prises sont de couleur blanc alpin, de marque Niko. Le détail de l'installation électrique

peut être transmis sur demande du futur propriétaire.

DIVERS :

Travaux de raccordement dans le domaine privé

Les travaux de terrassement pour la mise en place de gaines en PVC pour impétrant ainsi que pour le raccordement au réseau d'égouttage sont réalisés par l'entrepreneur. Ces travaux réalisés depuis la maison jusqu'à la limite entre domaine public et domaine privé sont compris dans le prix global de la maison. A noter que le raccordement au réseau d'égout existant est également prévu dans le coût de construction global de la maison, pour autant que cet égout soit situé à front de voirie.

Les raccordements et tous frais relatifs à ces raccordements relatifs aux divers organismes d'impétrants seront à charge de l'acquéreur et lui seront refacturés. Les taxes ou autres participations (compteurs eau, électricité, etc) pour l'établissement des raccordements privés – eau, électricité, téléphone, internet et antenne collective – restent donc à la charge de l'acquéreur.

Travaux de raccordement dans le domaine public

Les travaux de raccordement au réseau d'impétrants, d'alimentation, d'extension du réseau d'égouttage, etc. qui devront être réalisés dans le domaine public seront entièrement à charge de l'acquéreur et répartis à quote-part identique entre chaque propriétaire.

Ne disposant pas à ce stade de toutes les informations utiles, il ne nous est pas possible d'établir une offre de prix précise du coût liés à ces travaux, qui seront entièrement à charge des propriétaires et également répartis à quote-part identique. Ces travaux comprennent notamment : travaux de réalisation de tranchée, terrassement des terres et évacuation, réfection de la voirie, etc.

A ce stade, nous prévoyons une première estimation de prix d'un montant de 10.000 € HTVA. Cette estimation sera confirmée avant le démarrage des travaux aux différents acquéreurs. Les acquéreurs auront toutefois la possibilité de faire appel à une tierce société, à leur charge, pour la réalisation des travaux. Les frais de taxe d'infrastructure fixés par la Commune par unité et déjà payés par le promoteur seront refacturés après la passation de l'acte de vente par-devant le notaire.

Egouts

La fourniture et la mise en place d'une tuyauterie en fonte, en terre cuite ou similaire pour le raccordement au réseau existant sont réalisées par l'entrepreneur.

MODIFICATIONS

Les matériaux décrits précédemment pourront être remplacés par des similaires pour des raisons de délai, de fabrication, d'approvisionnement, ...

Les modifications pour des raisons techniques (stabilité, techniques spéciales, ...), légales, administratives, ... pourront être apportées sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir de quelque droit ou indemnité que ce soit.

La responsabilité du promoteur ne peut être engagée pour le délai d'achèvement à la suite de travaux supplémentaires non prévus dans le présent descriptif.

A l'exception des matériaux pour lesquels un prix public est renseigné dans le présent descriptif, tous les matériaux de finition (tablettes de fenêtre, revêtements escalier, etc) sont des matériaux au choix du Promoteur qui sont présentés aux Acquéreurs. Toutefois, moyennant supplément, d'autres matériaux peuvent être présentés.

L'entrepreneur ne saurait en aucun cas être tenu responsable d'une éventuelle hausse des prix ou d'un éventuel retard dans l'exécution de ses obligations, lorsque ces aléas sont engendrés par une perturbation des chaînes d'approvisionnement et des productions due à la pandémie de COVID-19 (confinement de certaines usines et

difficultés de rattraper les retards) ou par d'autres événements graves (tel que le blocage d'un énorme porte-conteneurs dans le canal de Suez). »

CLAUSE PARTICULIERE : CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES

Le maître d'ouvrage est informé sur le fait que le secteur de la construction est actuellement confronté à une pénurie exceptionnelle des matériaux de construction, qui est susceptible de perdurer à moyen terme.

Les prix peuvent par conséquent varier en fonction de l'évolution des prix des matériaux sur les marchés européens et mondiaux, d'une part, et les délais peuvent varier en fonction de la disponibilité et des délais de livraison des matériaux de nos fournisseurs, d'autre part. Tel est notamment le cas lorsqu'il y a pénurie exceptionnelle des matières premières et matériaux de construction ou encore en cas de difficultés ou retards d'approvisionnement.

En cas de hausse des prix des matières premières dépassant 5% des prix applicables au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, l'entrepreneur est en droit de solliciter une hausse facturable à dur concurrence, sans bénéfice supplémentaire, ceci afin de sauvegarder l'équilibre économique du contrat. La preuve de la hausse des prix des matières premières résultera des offres comparatives d'un fournisseur de l'entrepreneur sur base des prix unitaires.

En cas de refus du maître de l'ouvrage d'accepter cette hausse de prix, l'entrepreneur est en droit de suspendre l'exécution du contrat d'entreprise, sinon de le résilier aux torts du maître de l'ouvrage et de décompter le chantier en cours, sans que le maître de l'ouvrage n'ait le droit à un dédommagement quelconque.

PARTICULARITÉS

Entreprises réservées

Aucune autre entreprise que celles désignées par l'entrepreneur n'aura le droit d'effectuer des travaux sur le chantier avant la réception de la maison.

Nettoyage

A la fin des travaux, un nettoyage superficiel de la maison est prévu.

Cotation des plans et photos

Les cotes inscrites aux plans sont des mesures entre les maçonneries brutes. Une différence éventuelle entre les mesures indiquées et les mesures réellement calculées après travaux ne pourra donner lieu à une réclamation que si cette différence excède 3%.

Les photos et plans du présent descriptif sont donnés à titre d'illustration et ne sont pas contractuels. Les aménagements intérieurs et paysagés sont donnés à titre informatifs.

Les plantations et autres aménagements prévus sur les représentations graphiques telles que les plans, plans d'implantation, vue 3D, ... sont donnés à titre purement indicatif et ne sont pas contractuels.

Limites et tolérances

D'éventuelles fendilles ou fissures peuvent se présenter les premières années, notamment au niveau du plafonnage à l'emplacement des joints entre prédalles ou hourdis ainsi qu'à la jonction entre différents matériaux (murs, voiles béton, cloisons, faux-plafonds, ...)

Elles ne représentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Elles ne peuvent, en principe, être réparées avant au moins 1 an (3 ans sont même préconisés) et le seront par l'acquéreur ou son peintre.

Les parois en sous-sol, notamment des caves, peuvent présenter une légère humidité de surface.

Ces derniers points ne peuvent donner lieu à aucune contestation, ni à aucun dommage et intérêts, ni à aucun retard dans les paiements de la part des acquéreurs.

Assurances

Pour la construction de cette maison, l'entrepreneur aura contracté une assurance globale habitation et responsabilité civile qui restera à sa charge jusqu'à ce que l'acquéreur soit propriétaire du terrain. Celui-ci devra ensuite faire assurer son bien.

Subsides et aides de l'Etat

Les demandes de subsides et aides de l'état sont faites au nom et sous la responsabilité de l'Acquéreur. Les renseignements pour une installation autre que celle prévue au présent cahier des charges sont à prendre par l'acquéreur et à transmettre au promoteur avant le début de l'étude de celle-ci. Tout changement d'installation donnera lieu à un supplément de prix pour l'étude technique.

Le promoteur mettra les ressources nécessaires pour l'obtention desdits subsides et aides, mais ne pourra être tenu responsable d'un dépassement de délais et/ou d'un choix ne permettant pas l'obtention d'un quelconque subside.

Permis

La construction sera réalisée en conformité avec les autorisations administratives requises. Autorisation de construire n°, délivrée en date du

Wilwerdange, le

Le maître de l'ouvrage.

L'acquéreur.

www.lodomez-construction.com

www.happy.com.be



contact@lodomez-construction.com

LUXEMBOURG

44, Hauptstrooss
L-9980 WILWERDANGE

Tél. +352 97 92 93

Fax +352 97 93 90

BELGIQUE

Chemin du Raideu 21,
B-4960 XHOFFRAIX-MALMEDY

Tél. +32(0)80 79 90 10

Fax +32(0)80 79 90 11