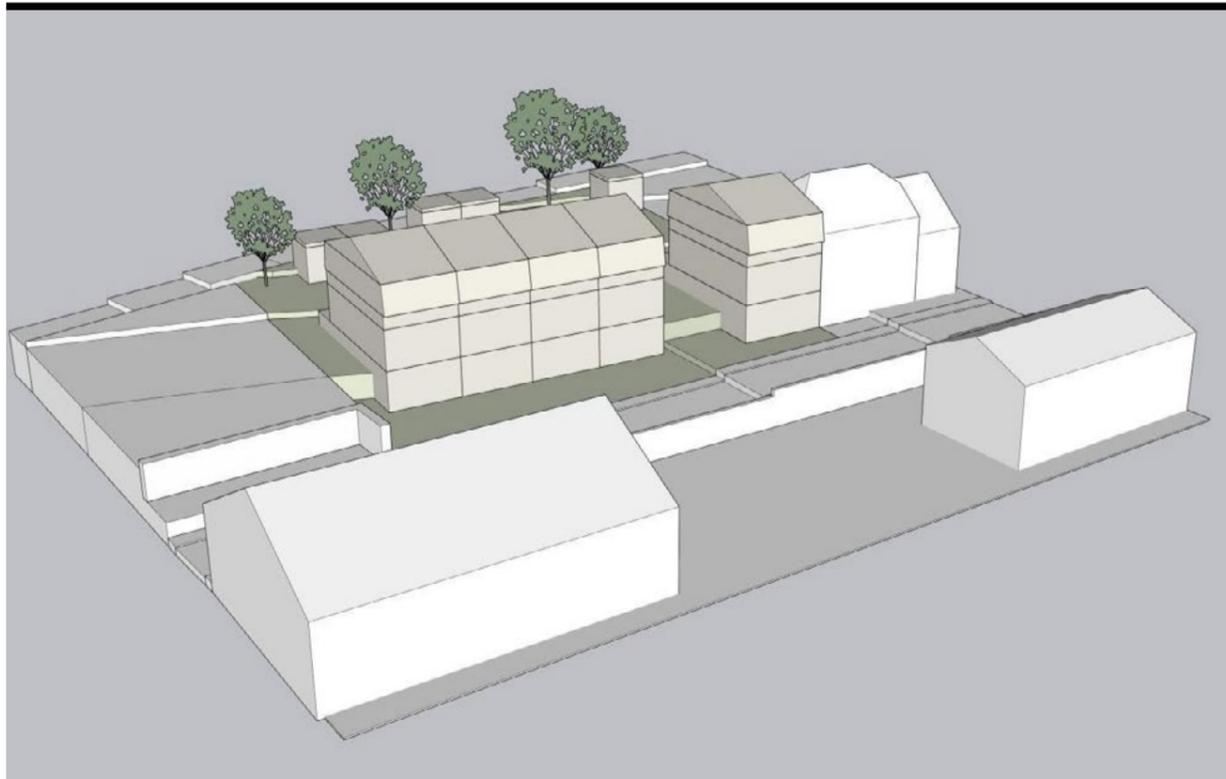


MAISONS UNIFAMILIALES À LENNINGEN



VALIKPROMOTION
SCA FIA

CAHIER DES CHARGES DES MAISONS UNIFAMILIALES À LENNINGEN



NUMÉRO CADASTRAL :	1425/2 & 1425/3762
SURFACE TOTAL :	17a98ca
COMMUNE :	Lenningen
SECTION :	C de Branebesch
TYPE :	Maisons Unifamiliales
SURFACE HABITALE :	entre 210 et 273 m ²
CONTENANCE DE LIEU DIT :	Rue de Canach

CONTENU

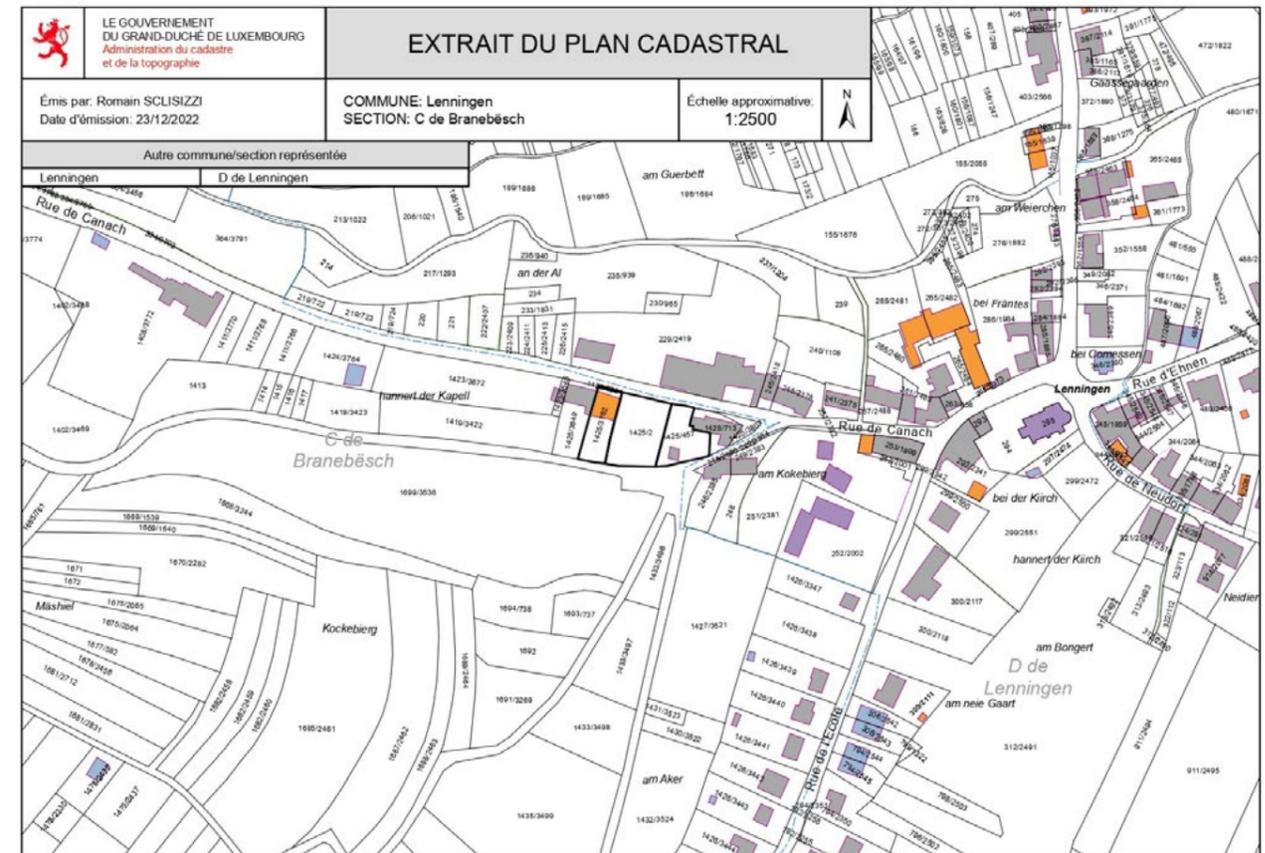
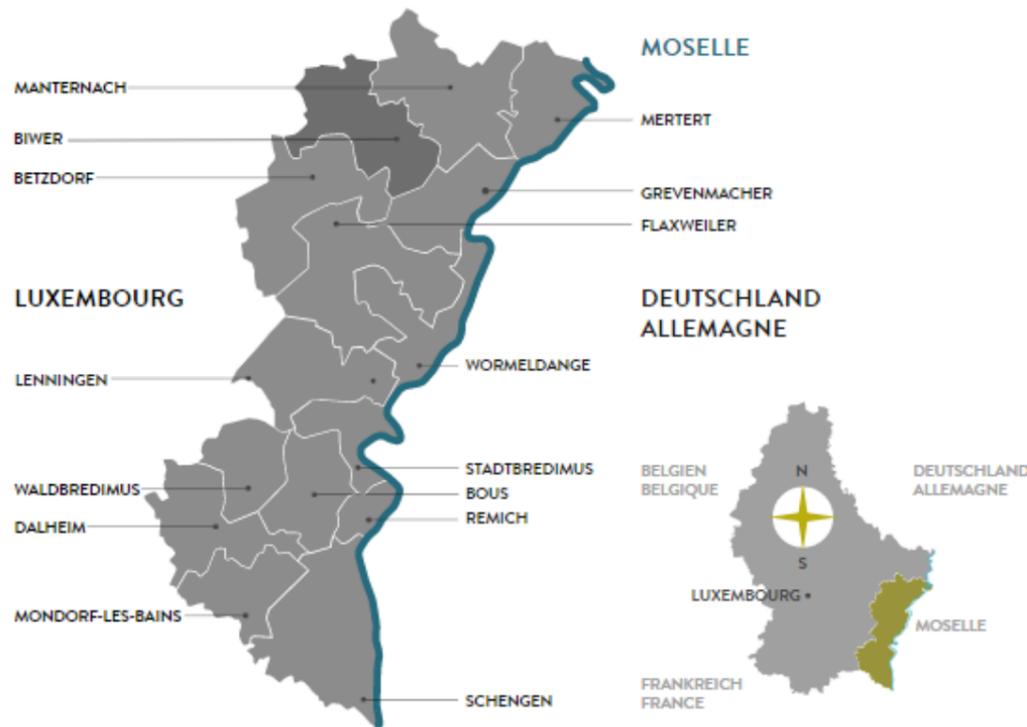
PRÉSENTATION COMMUNE LENNINGEN	1
1. GROS - ŒUVRE	3
1.1. INFRASTRUCTURE	3
1.2. MURS ET OSSATURE	5
1.3. DALLES, PLANCHERS ET SOLS	5
1.4. ESCALIERS	5
1.5. CHUTES D'EAUX ET GROSSES CANALISATIONS	6
1.6. VENTILATION DES CANALISATIONS	6
1.7. GAINES VIDES POUR RACCORDEMENTS P&T, ÉLECTRICITÉ, EAU, ANTENNE	6
2. TOITURE	7
2.1. TOITURE ISOLÉE	7
3. LES LOCAUX HABITABLES ET LEURS ÉQUIPEMENTS	9
3.1. ENDUITS INTÉRIEURS	9
3.2. SOLS ET REVÊTEMENTS	11
4. MENUISERIE ET OCCULTATIONS EXTÉRIEURES	13
4.1 MENUISERIES EXTERIEURES	13
4.2 FERMETURES ET OCCULTATIONS EXTERIEURES	16
5. MENUISERIES INTÉRIEURES	17
5.1 HUISSERIES ET BÂTIS	18
5.2 PORTES INTÉRIEURES DES PIÈCES HABITABLES	18
6. INSTALLATION CHAUFFAGE ; VENTILATION ÉQUIPEMENT SANITAIRE	19
6.1 GÉNÉRALITÉS	19
6.2 DISTRIBUTION D'EAU FROIDE	19
6.3 DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE	19
6.4 EVACUATION D'EAU USÉE	19
6.5 BRANCHEMENTS EN ATTENTE	19
6.6. APPAREILS SANITAIRES (WC, SÉPARÉ, SALLE DE BAINS...)	21
6.7. PRODUCTION DE CHALEUR / EAU CHAUDE	23
7. INSTALLATION & ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE	25
7.1. TYPE D'INSTALLATION	25
7.2. INSTALLATION ET ÉQUIPEMENT PRÉVUS	25
8. SERRURERIE & GARDE - CORPS	27
9. FACADE	27
10. DIVERS	28
PLANS	29
LE PASSEPORT ÉNERGÉTIQUE	34
CONTRAT	36

PROJET : RUE DE CANACH L-5430 LENNINGEN



LA COMMUNE DE LENNINGEN

Site déjà habité dès l'âge de pierre, le village actuel de Lenningen s'enorgueillit d'une riche histoire qui remonte à la nuit des temps. Les origines du village de Canach sont tout aussi anciennes que celle de Lenningen. Occupé d'abord par les Celtes, le site passe aux Romains, qui en font une base militaire destinée à contenir les percées barbares de part et d'autre de la Moselle et du Rhin. A cette époque, l'endroit revêt en effet une importance stratégique capitale. Une chaussée romaine relie la place forte à l'influente cité de Trèves.



© Origine Cadastre. Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2022)

1. GROS-OEUVRE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. FOUILLES

Déblaiement des terres arables sur toute la surface du bâtiment à construire.

Terrassement en pleine masse jusqu'au niveau inférieur, ainsi que terrassement des rigoles de fondations resp. du radier et de canalisations suivant les indications des plans d'architecte. Le volume des travaux inclut uniquement la préparation des terres sous la construction. Le terrassement peut être fait sur toute la surface du terrain moyennant supplément.

Toutes les terres excavées et réutilisables pour le remblai autour de la maison sont, pour autant que possible, stockées sur place.

1.1.2. FONDATIONS/RADIER/DRAINAGE

Au cas où une étude géotechnique est nécessaire, les frais pour cette étude sont à charge du Maître d'Ouvrage. Radier en béton armé suivant les indications et plans. Le plateau de sol comprend un empierrement en dessous du radier de +/- 30 cm, une couche de sable fin, une isolation horizontale et périphérique en panneaux de mousse rigides en polystyrène extrudé (épaisseur définie suivant le calcul énergétique), une feuille en matière plastique et un radier en béton armé d'une épaisseur définie suivant les indications et plans.



1.2. MURS ET OSSATURE

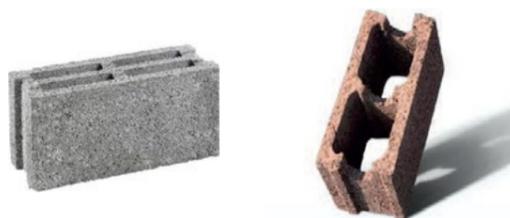
1.2.1. MURS EXTÉRIEURS / MURS DE FAÇADE

Les maçonneries extérieures sont réalisées en blocs en bois ciment de type ISOTEX suivant les indications et les calculs énergétiques.



1.2.2. MURS ET CLOISONS À L'INTÉRIEUR DES LOCAUX

Maçonnerie en blocs bétons de type Chaux de Contern ou blocs en bois ciment ISOTEX, d'une épaisseur suivant les calculs énergétiques.



1.2.3. RUPTEUR THERMIQUE

Pour éviter les ponts thermiques avec le sol ou des pièces froides, les maçonneries des pièces chaudes sont posées sur un rupteur thermique.

1.3. DALLES, PLANCHERS ET SOLS

1.3.1. PLANCHERS SUR REZ-DE-CHAUSSÉE ET SUR ÉTAGE(S) SUIVANTS PLANS

Tous les dalles sont constitués en planchers en bois ciment de type ISOTEX, épaisseurs suivant les calculs énergétiques. Les surfaces inférieures sont brutes et/ou de recevoir un enduit de finition suivant détaille avec Maître d'Ouvrage.



1.4. ESCALIERS

Tous les escaliers sont en béton armé coulé sur place, avec revêtement au choix du Maître d'Ouvrage parmi le catalogue proposé.



1.5. CHUTES D'EAUX ET GROSSES CANALISATIONS

1.5.1. CHUTES D'EAUX USÉES

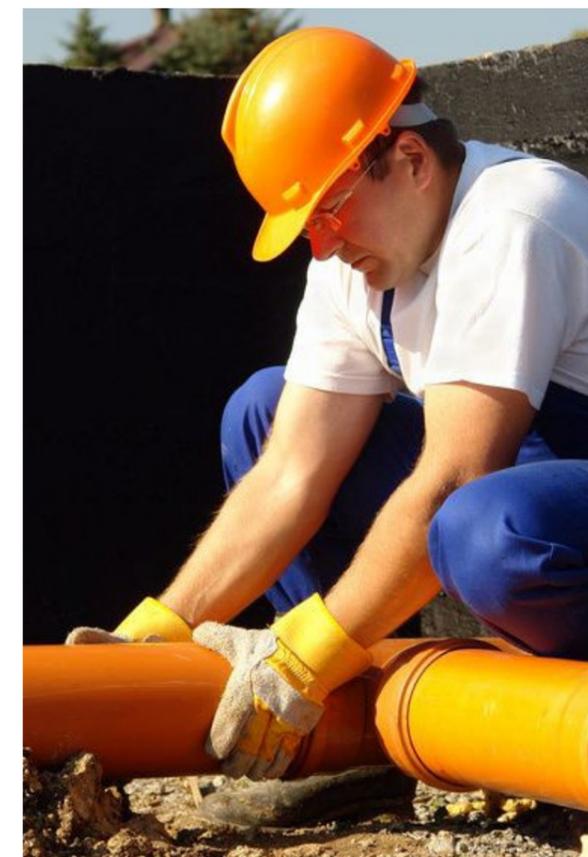
Tuyaux en matière synthétique, suivant nécessité technique, dans des gaines verticales.

1.5.2. CANALISATIONS

Tuyaux de canalisations souterrains en PVC ou PP aux diamètres et sections appropriés pour l'évacuation des eaux usées et pluviales. Les raccords se font par emboîtement moyennant joints d'étanchéité.

Le réseau d'égouttage comprend en outre :

- un regard de révision, resp. deux regards en cas de canalisations séparées, à l'extérieur, muni d'un couvercle en fonte.
- la fourniture et pose de tuyaux de canalisation en grès ou PP entre le regard de révision et le raccordement à la canalisation en attente sur le terrain. Le raccordement au tuyau de la canalisation publique est aussi prévu dans le prix.
- des siphons de sol sont prévus dans les locaux suivant les indications des plans.
- le raccordement du drainage périphérique à la canalisation.



1.6. VENTILATION DES CANALISATIONS

Suivant nécessité technique, clapets de dépression sur les canalisations.

1.7. GAINES VIDES POUR RACCORDEMENTS P&T, ÉLECTRICITÉ, EAU, ANTENNE

Sont prévues entre la maison et le trottoir 4 gaines vides de diamètre 80-100 mm pour le raccordement du téléphone, de l'électricité, de l'antenne et de l'eau.



2. TOITURE

2.1. TOITURE ISOLÉE

La structure de la toiture se décompose de l'intérieur vers l'extérieur à partir de la charpente décrite ci devant, comme suit :

- sous-construction nécessaire à la fixation des plaques de plâtre.
- frein-vapeur ou pare-vapeur suivant le système retenu.
- isolation thermique (épaisseur définie suivant le calcul énergétique) en laine de roche posée entre la structure portante de la charpente.
- sous-toiture pare-pluie en panneaux de fibres de bois type pavatherm ou similaire (épaisseur définie suivant le calcul énergétique).
- contre-lattage en bois pour vide ventilé.
- attage en bois
- revêtement en ardoises espagnol ou en zinc à double joint (suivant Maïte d'Ouvrage).

3. LES LOCAUX HABITABLES ET LEURS ÉQUIPEMENTS

3.1. ENDUITS INTÉRIEURS

3.1.1. PLÂTRES

Les murs (sauf salles de bains/douches) des pièces habitables reçoivent un enduit au plâtre de première qualité, projeté à la machine et lissé à la main.

Les coins vifs sont protégés par des baguettes métalliques galvanisées. Des angles vifs sont réalisés à la jonction entre deux murs resp. mur et plafond. La sous-face des paillasses d'escaliers en béton reçoit un enduit au plâtre. Les plafonds pour les autres pièces sous comble sont réalisés en plaque de plâtre.

Remarque :
Les joints de dilatation entre les murs et plafonds suspendus doivent recevoir un colmatage acrylique à mettre en œuvre par le peintre.

3.1.2. ENDUITS

Les murs des salles de bains/douches reçoivent un enduit au mortier de ciment destiné à être revêtu de carrelages (au choix du Maître d'Ouvrage). Les murs des pièces non habitables telles que garage, et local technique reçoivent un enduit au mortier de ciment taloché, destiné à être peint.



3.2. SOLS ET REVÊTEMENTS

3.2.1. ISOLATIONS

3.2.1.1. ISOLATION THERMIQUE DU SOL

Une isolation est prévue sur tous les sols nécessaires et est constituée en polyuréthane projeté (épaisseur définie suivant le calcul énergétique) appliqué en dessous de la chape de pose du revêtement de sol resp. en dessous de la dalle de sol en panneaux isolants XPS (épaisseur définie suivant le calcul énergétique).

3.2.2. CHAPES

3.2.2.1. REZ-DE-CHAUSSÉE, ÉTAGES

Tous les sols reçoivent une pré chape de +/- 6 cm, ainsi qu'une chape armée ou fibré, talochée, apte à recevoir un revêtement collé

3.2.2.2. GARAGE, LOCAL TECHNIQUE, SOUS-SOL, DÉBARRAS

Les sols reçoivent une chape talochée apte à recevoir un revêtement collé.

3.2.2. REVÊTEMENT DE SOL ET MURAUX

Les plinthes de revêtements de sol ne sont pas incluses dans le budget des revêtements, mais dans le volume des travaux. L'installation d'un siphon est prévue dans le garage.

La garantie de la marchandise livrée sont prise en charge par le fournisseur. Tous dégâts résultant de la pose sont pris en charge par l'entreprise de pose de carrelages.

Pour le choix des revêtements de sols et revêtements muraux, le Maître de l'Ouvrage a le choix parmi les collections des fournisseurs partenaires cités ci-dessous.

Au cas où le Maître d'Ouvrage souhaite acheter les revêtements chez un autre fournisseur que ceux cités ci-dessous, **AGL Group Sarl** ne s'occupera ni de la commande, ni de la livraison des aménagements. Dans ce cas, **AGL Group Sarl** ne garantit pas la livraison des aménagements dans les délais.

1. REVÊTEMENT DE SOL	BUDGET TTC PAR PIÈCE
Local technique, débarras, hobby, garage	35,00 €
Salle de séjour, salle à manger, cuisine	50,00 €
Chambre à coucher, hall, WC séparé, salle de bains/ douches, entrée, bureau	50,00 €
Terrasse, accès à l'entrée de la maison	40,00 €
Accès au garage	45,00 €
2. FAÏENCES MURALES	
1/3 de la surface totale des murs du WC/sdb/sdd	45,00 €

Pour le choix de revêtements de sol en bois :

ANFAL Lda
Praceta de Leigal, 44
4590-384 Freamunde, Portugal

Pour le choix des carrelages, pavés :

ANFAL Lda
Praceta de Leigal, 44
4590-384 Freamunde, Portugal

Pour le choix des meubles de salle de bains/WC séparés :

ANFAL Lda
Praceta de Leigal, 44
4590-384 Freamunde, Portugal

3.2.3. APPUIS DE FENÊTRES INTÉRIEURS

Tous les appuis de fenêtres intérieurs des pièces habitables sont en granit, au choix du Maître d'Ouvrage suivant la sélection standard proposé par le Maître d'Œuvre.

4. MENUISERIES ET OCCULTATIONS

4.1 MENUISERIES EXTERIEURES

4.1.1 FENÊTRES DES PIÈCES HABITABLES

Châssis de fenêtres en PVC ou moyennant un supplément de prix en aluminium. La couleur des châssis standards est de couleur blanche RAL 9016 ou couleur anthracite RAL 7016. Les châssis peuvent être de couleurs différentes moyennant un supplément de prix. L'épaisseur des châssis est adaptée à la taille des fenêtres et elles sont équipées d'un triple vitrage isolant.

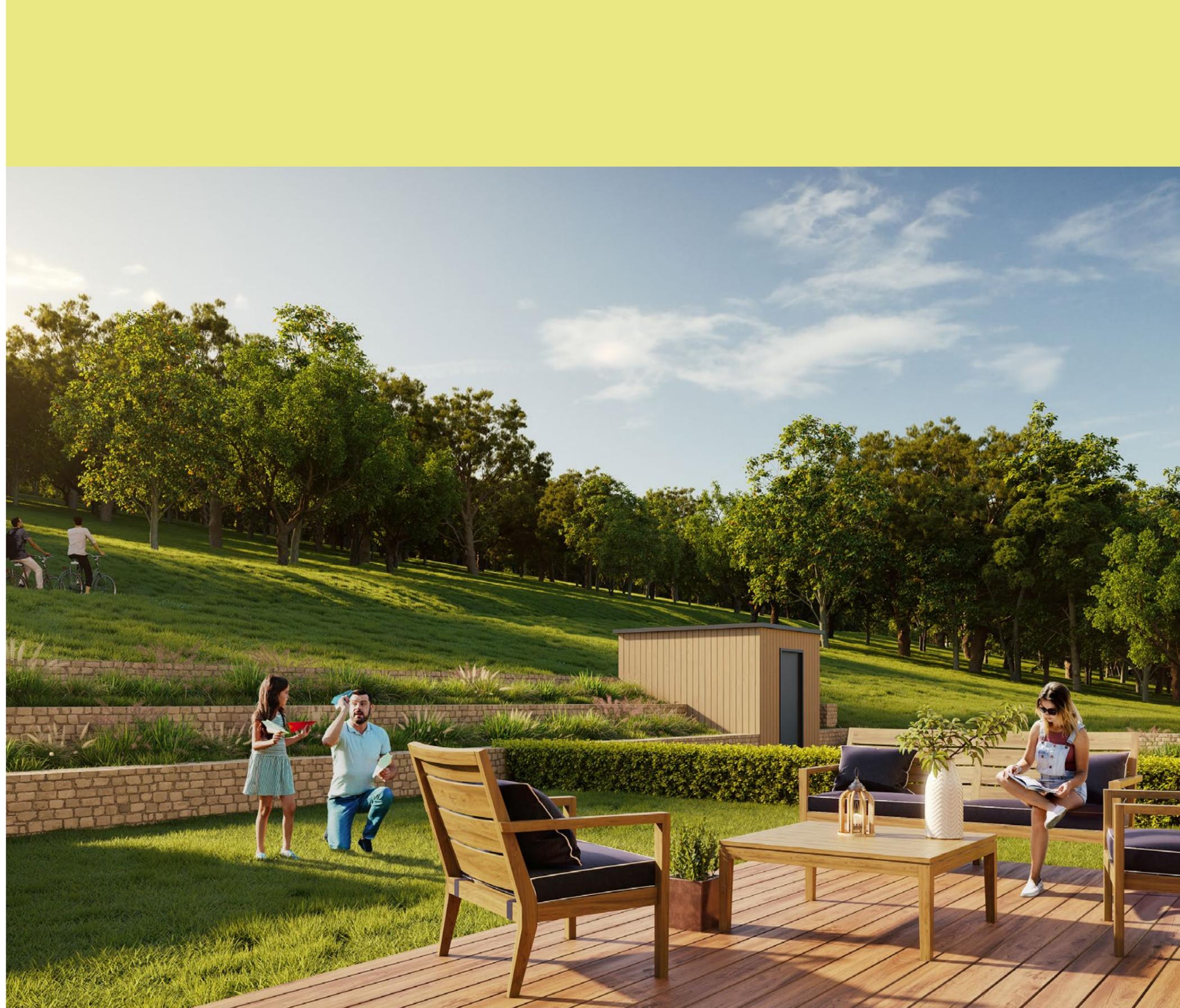
Une porte coulissante est prévue (même si plusieurs portes coulissantes sont indiquées sur le plan) pour l'accès à la terrasse de même châssis et de même teinte que les autres fenêtres.

4.1.2. PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE

Porte d'entrée principale en aluminium d'une largeur de 1.10m et d'une hauteur de 2,11m. Fermeture par serrure de sécurité et quincaillerie adaptée. Modèle au choix selon la sélection standard proposée par le Maître d'Œuvre.

4.1.3. FENÊTRES DE TOITURE

Néant.



4.1.4. PORTE SECTIONNELLE DE GARAGE

Une porte de garage sectionnelle isolée, de la marque « Hörmann » ou similaire avec un ouvre- porte électrique télécommandé de couleur anthracite, modèle « rainures M » et d'une largeur de 5m en standard.



4.1.5. APPUIS DE FENÊTRES EXTÉRIEURS

Les appuis de fenêtres extérieurs sont réalisés en aluminium thermo, de teinte idem que les châssis de fenêtres.



4.2 FERMETURES ET OCCULTATIONS EXTERIEURES

4.2.1 VOLETS ROULANTS

Sont prévus des volets roulants en pvc, couleur suivant échantillons. Fermeture électrique.

Variante en lamelles de type RAFFSTORES en aluminium moyennant un supplément de prix.



5. MENUISERIES INTERIEURES

5.1 HUISSERIES ET BÂTIS

Chambranle avec le même décor (essence de bois ou teinte) que les portes sub.5.2 avec un joint périphérique en PVC souple. Chambranles destinés à recevoir les portes standardisées.

5.2 PORTES INTÉRIEURES DES PIÈCES HABITABLES

Les portes intérieures d'une hauteur de 2,11m sont prévues pour un prix de 500€ TTC au choix du Maître d'Ouvrage parmi la sélection du fournisseur.

Une porte thermique entre les locaux chauds et locaux froids standard (modèle standard idem que les portes d'intérieures) est prévu pour un montant de 700€ TTC.



“ LA POMPE À CHALEUR PERMET LA PRODUCTION DE CHALEUR ET D’EAU CHAUDE. LA PUISSANCE 16 EST ADAPTÉE AU BESOIN CALORIFIQUE DE L’IMMEUBLE. “



6. INSTALLATION CHAUFFAGE, VENTILATION ET ÉQUIPEMENT SANITAIRE

6.1 GÉNÉRALITÉS

Tous les tuyaux d'alimentation et d'évacuation dans la maison sont non-apparents, soit sous gaines ou encastrés dans les murs et chapes. Les installations du local technique et du vide sous-combles resp. le grenier sont apparentes.

6.2 DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

Tous les tuyaux de distribution d'eau froide à partir du compteur d'eau à installer par les services de la commune sont en laiton et/ou en VPE sous gaine de protection, aux diamètres appropriés.

Assemblage par filetage ou raccords spéciaux du fabricant (PE). Protection anticorrosion par une isolation en POLYKENE ou similaire pour toutes les parties métalliques prises dans la chape ou dans la maçonnerie.

6.3 DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

La distribution d'eau chaude se fait par une conduite à circulation par pompe électrique dans des tuyaux en VPE sous gaine de protection, pourvues des isolations thermiques et anticorrosion nécessaires.

Sont desservis par le circuit d'eau chaude: l'évier de la cuisine, les lavabos, les baignoires et les douches, suivant plans.

6.4 EVACUATION D'EAU USÉE

L'évacuation des eaux usées se fait par des tuyaux en PP aux diamètres appropriés et dument siphonnés et ventilés suivant nécessité. Des siphons de sol sont également installés dans le garage.

6.5 BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Les branchements en attente (sans armatures) suivants sont prévus :

- cuisine : égout, eau froide et chaude pour l'évier, eau froide pour le lave-vaisselle.
- buanderie : égout et eau froide pour la machine à laver.



6.6. APPAREILS SANITAIRES (WC, SÉPARÉ, SALLE DE BAINS...)

6.6.1 AMÉNAGEMENTS SANITAIRES

Pour le WC séparé, salles de bains et salles de douches :

BAIGNOIRE

Villeroy & Boch ou similaire

Baignoire rectangulaire Omnia Architectura 1700x750 blanc

GROHE ou similaire

Mitigeur Essence B/D avec set de bain chromé

DOUCHE

Villeroy & Boch ou similaire

Receveur de douche Architectura 1200x900x15 blanc

Inda ou similaire

Walk-in L118-120 H200 verre transp. profile chromé

Hansgrohe ou similaire

Crometta E240 Showerpipe chromé

LAVABO

Villeroy & Boch ou similaire

Subway 2.0 blanc 600x430

GROHE ou similaire

Mitigeur mono commande chromé

Sanibe ou similaire

Sous-meuble 2.0 FLEX WVLN055 550mm tiroir/porte coul. blanc brillant
Villeroy & Boch ou similaire
Miroir More to see One 60x60 avec LED

Sanibel ou similaire

Porte-serviettes 4001 A14 2 bras 450mm chromé

Sanibel ou similaire

Sous-meuble 2.0 FLEX WVLN125 125mm 2 tiroirs / 2 portes coul. blanc brillant

Villeroy & Boch ou similaire

Miroir More to See One 60x60 avec LED

Sanibel ou similaire

Porte-serviettes 4001 A14 2 bras 450mm chromé



WC

Villeroy & Boch ou similaire

Combipack Subway 2.0
Cuvette suspendu DirectFlush blanc

Geberit ou similaire

Plaque Sigma 01 double touche, blanc

Sanibel ou similaire

Porte-papier A14 chromé

Lave-mains dans WC séparé

Dibo Design ou similaire
Meuble lave-mains Pisa 40x22cm laqué blanc brillant

GROHE ou similaire

Universal robinet chromé

Sanibel ou similaire

Miroir 1001 rectangulaire 600x400mm

Sanibel ou similaire

Crochet 4001 chromé



Le propriétaire pourra choisir d'autres équipements, les frais des suppléments feront l'objet d'un devis et seront partie intégrante à sa charge.

6.6.2 ROBINET EXTÉRIEUR

La fourniture et pose d'un robinet d'eau froide antigel sur la façade.

6.7. PRODUCTION DE CHALEUR / EAU CHAUDE

6.7.1. POMPE À CHALEUR (AIR)

Notre modèle de pompe à chaleur standard inclut le chauffage, le système de production d'eau chaude et la ventilation. La pompe à chaleur permet la production de chaleur et d'eau chaude. La puissance est adaptée au besoin calorifique de l'immeuble.

6.7.2. TUYAUTERIE, ÉMISSION DE CHALEUR ET RÉGULATION

Les tuyaux de distribution de l'installation de chauffage sont en PE sous gaine de protection. Ils sont encastrés dans les murs et dans les chapes et munis des isolations nécessaires. Un chauffage par rayonnement de sol est prévu dans toutes les pièces habitables (hors garage et local technique/ buanderie).



“ LES TUYAUX DE DISTRIBUTION DE L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE SONT EN PE SOUS GAINÉ DE PROTECTION. ILS SONT ENCASTRÉS DANS LES MURS ET DANS LES CHAPES ET MUNIS DES ISOLATIONS NÉCESSAIRES. “

7. INSTALLATION & ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE

7.1. TYPE D'INSTALLATION

Courant triphasé 230/400V. Installation mise à terre par un ruban galvanisé incorporé dans les fondations et relié par une barre équipotentielle ou suivant toute autre prescription de la société distributrice en vigueur au moment de la construction. Installation encastrée dans les murs et les chapes pour toute la maison. Installation apparente pour le local technique et le vide sous-comble resp. le grenier.

7.2. INSTALLATION ET ÉQUIPEMENT PRÉVUS

Les prises de courant et interrupteurs sont au choix du maître d'ouvrage, de teinte claire. Le boîtier de distribution principal avec les compteurs et les disjoncteurs principaux se trouvent suivant les plans resp. des indications de la société distributrice.

INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES STANDARDS

BUANDERIE

- 1 allumage simple pour un point lumineux
- 1 double prise de courant pour machine à laver et sèche-linge.

CHAMBRES, BUREAU

- 2 allumages pour un point lumineux
- 3 prises de courant simples
- 1 tube vide et un emplacement pour prise encastrée de l'antenne T.V.
- 1 tube vide et un emplacement pour prise encastrée pour le téléphone
- 1 prise pour internet CAT.6

CUISINE

- 1 allumage pour un point lumineux
- 4 prises de courant simples
- 1 prise triphasée pour cuisinière
- 1 prise de courant séparée pour le lave-vaisselle
- 1 prise de courant séparée pour le réfrigérateur
- 1 prise de courant séparée pour la hotte.

DRESSING, DÉBARRAS, HOBBY

- 1 allumage simple pour un point lumineux
- 1 prise de courant simple.

ENTRÉE

- 1 sonnerie à l'intérieur avec bouton poussoir à l'extérieur
- 1 point lumineux extérieur avec détecteur de mouvements
- 1 allumage simple à l'intérieur avec témoin.

GARAGE

- 1 allumage simple pour un point lumineux
- 2 prises de courant simples

HALL (PAR ETAGE)

- 2 allumages simples pour un point lumineux,
- 3 prises de courant simples



LOCAL TECHNIQUE

- 1 allumage simple pour un point lumineux avec luminaire étanche
- 1 prise de courant simple
- 1 prise pour P&T
- 1 alimentation pour la pompe à chaleur
- 1 alimentation pour l'appareil de ventilation

SALLE A MANGER

- 1 allumage simple pour un point lumineux
- 2 prises de courant simples

SALLE DE BAINS / DOUCHE

- 1 allumage simple pour un point lumineux
- 1 prise de courant séparée pour le chauffage porte-serviettes
- 1 prise de courant simple.

SEJOUR

- 1 allumage simple pour un point lumineux
- 4 prises de courant simples
- 1 tube vide et un emplacement pour prise encastrée de l'antenne T.V.
- 1 tube vide et un emplacement pour prise encastrée pour le téléphone
- 1 prise pour internet CAT. 6

TERRASSE

- 1 point lumineux avec un allumage simple pour la terrasse
- 1 prise de courant étanche simple avec couvercle

WC SEPARER

- 1 allumage simple pour un point lumineux

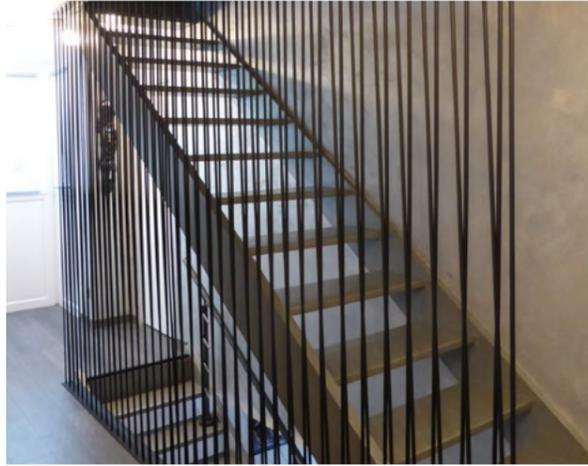
VOLETS ROULANTS

- alimentation électrique et interrupteur prévu pour chaque moteur de volets roulants

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

- installation de panneaux photovoltaïques en fond de propriété comme source d'approvisionnement d'énergie (maison autonome en énergie)

8. SERRURERIE & GARDE - CORPS



8.1. GARDE-CORPS DES FENÊTRES TOUTE HAUTEUR DES ÉTAGES (SUR PLAN)

Les garde-corps et la main courante seront en acier laqué, couleur standard noir. Garde-corps en verre ou inox pourront être appliqués, la différence de prix sera à charge et facturée au client.



9. FACADE

Les murs extérieurs sont revêtus d'un enduit d'armature et un enduit final limousin à base de silicate resp. de silicone.

Le socle pour autant qu'il n'est pas enterré reçoit un enduit avec une couche de peinture de même couleur / teinte comme les murs afin de garantir une harmonie dans l'ensemble des maisons.

Les teintes sont au choix du Maître d'Ouvrage. Deux teintes différentes sont prévues au maximum.



LES MURS EXTÉRIEURS SONT REVÊTUS D'UN ENDUIT D'ARMATURE ET UN ENDUIT FINAL LIMOUSIN À BASE DE SILICATE RESP. DE SILICONE."



10. DIVERS

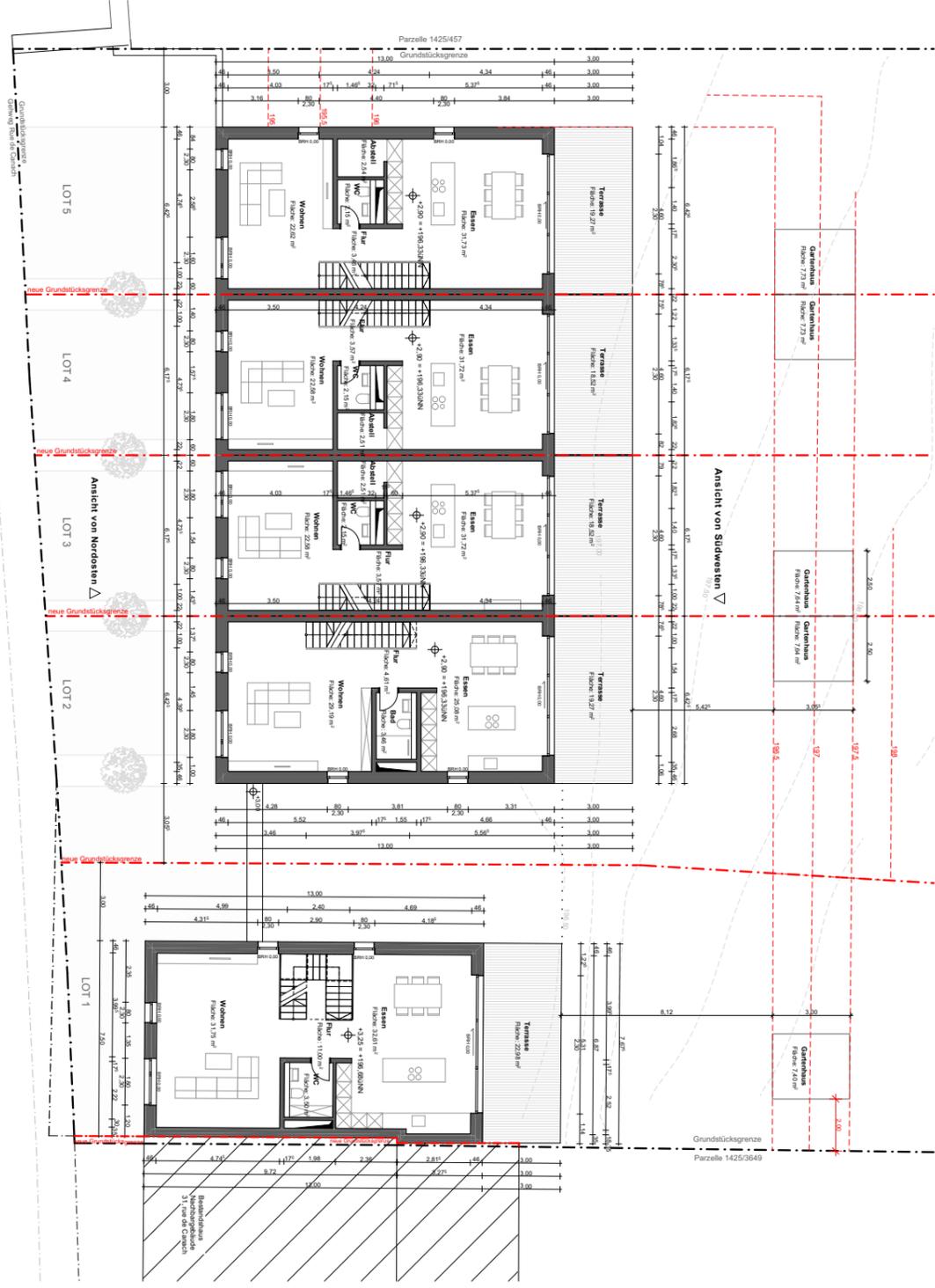
En général ne sont pas compris :

Tous travaux d'aménagements non décrits dans le présent cahier des charges tels qu'abris de jardin, porte coulissante, murets, clôtures, plantations, etc même si ces agencements figurent sur les plans

Diese Zeichnung sowie Entwurf und Konzept sind unberechtigterweise geschützt. Jegliche Vervielfältigung ist untersagt. Alle Maße sind von OTZ zu prüfen. Unstimmigkeiten sind umgehend den Architekten zu melden.



Rue de Canach



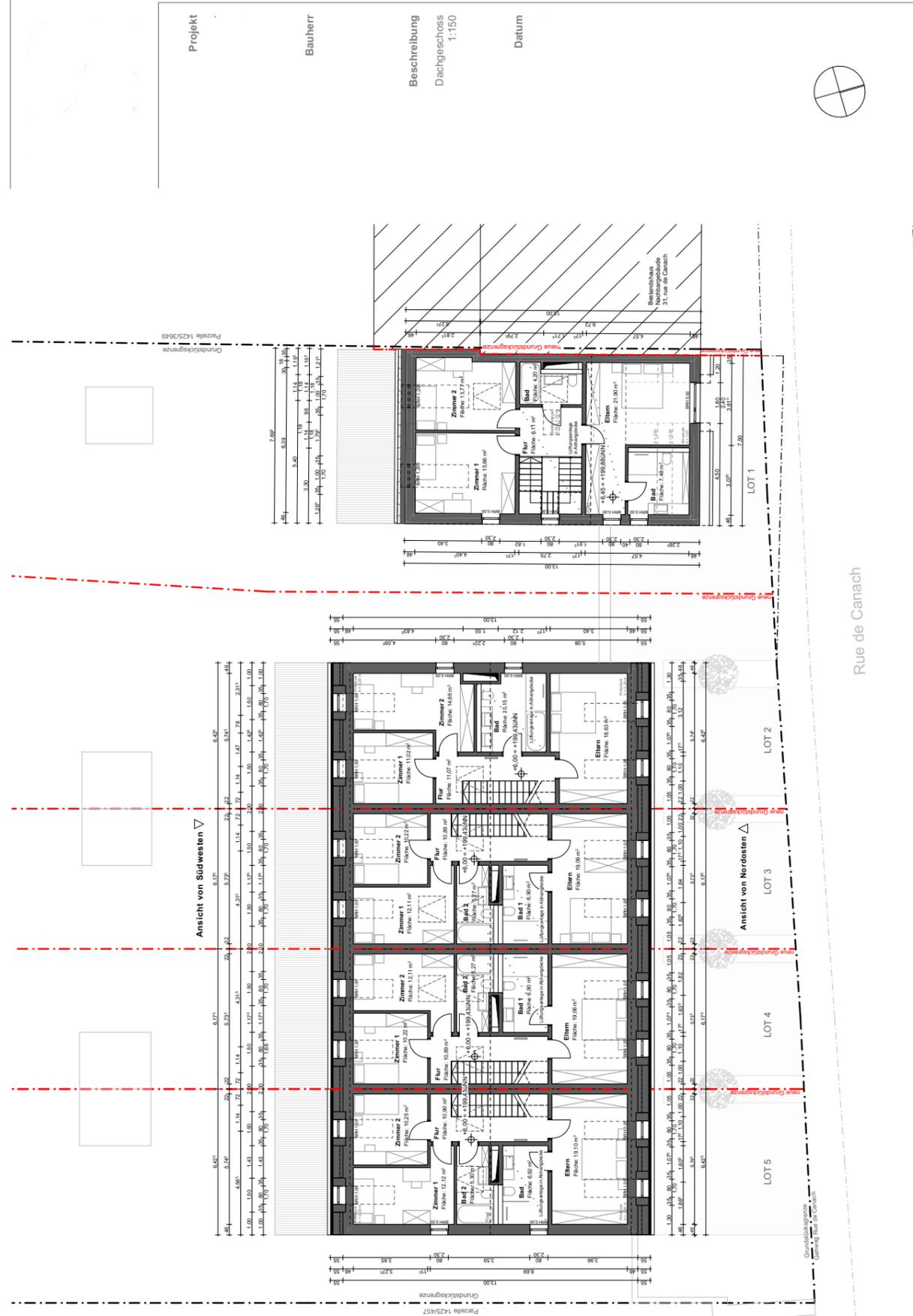
Projekt

Bauherr

Beschreibung
Obergeschoss
1:150

Datum

Rue de Canach



Projekt

Bauherr

Beschreibung
Dachgeschoss
1:150

Datum

Diese Zeichnung sowie Entwurf und Konzept sind unberechtigterweise geschützt. Jegliche Vervielfältigung ist untersagt. Alle Maße sind von OTZ zu prüfen. Unstimmigkeiten sind umgehend den Architekten zu melden.

DESCRIPTIF DES MAISONS

Lot 1 (surface habitable vendable comprise entre 270 et 275m²): Maison de classe énergétique A-1, située dans la commune de Lenningen aux abords paisible de la forêt. Cette propriété peut accueillir 3 chambres et 1 chambre d'amis ou un bureau et 3 salles de bain ou douche. Des panneaux solaires sur le toit de la maison ainsi que sur l'abri de jardin garantit l'optimisation d'une habitation écologique. Un garage pouvant contenir jusqu'à 2 voitures ainsi qu'un emplacement de stationnement est prévu à l'avant.

Prix Hors TVA 1 916 880€

Lot 2 (surface habitable vendable comprise entre 227 et 232m²): Maison de classe énergétique A-1, située dans la commune de Lenningen aux abords paisible de la forêt. Cette propriété peut accueillir 3 chambres et 1 chambre d'amis ou un bureau et 3 salles de bain ou douche. Des panneaux solaires sur le toit de la maison ainsi que sur l'abri de jardin garantit l'optimisation d'une habitation écologique. Un garage pouvant contenir jusqu'à 2 voitures ainsi qu'un emplacement de stationnement est prévu à l'avant.

Prix Hors TVA 1 607 830€

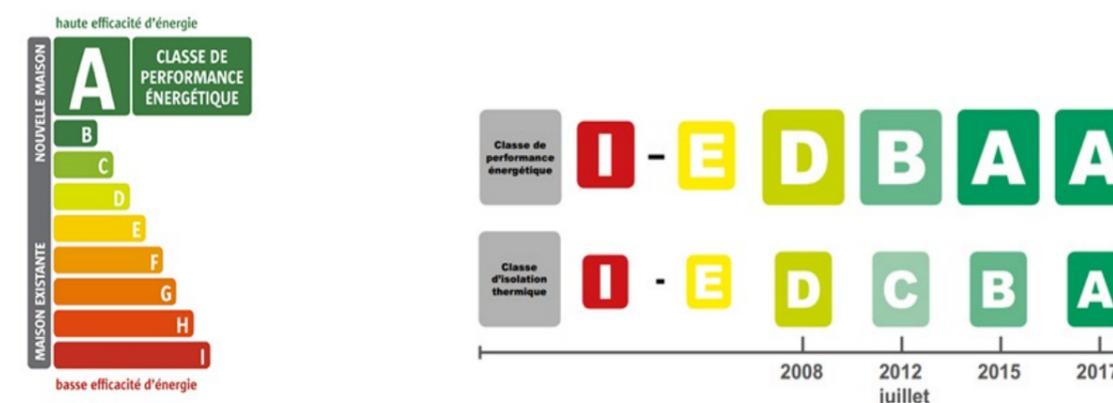
Lots 3 et 4 (surface habitable vendable par maison comprise entre 210 et 215m²): Maison de classe énergétique A-1, située dans la commune de Lenningen aux abords paisible de la forêt. Cette propriété peut accueillir 3 chambres et 1 chambre d'amis ou un bureau et 3 salles de bain ou douche. Des panneaux solaires sur le toit de la maison ainsi que sur l'abri de jardin garantit l'optimisation d'une habitation écologique. Un garage pouvant contenir jusqu'à 2 voitures ainsi qu'un emplacement de stationnement est prévu à l'avant.

Prix Hors TVA par maison 1 490 090€

Lot 5 (surface habitable vendable comprise entre 210 et 215m²): Maison de classe énergétique A-1, située dans la commune de Lenningen aux abords paisible de la forêt. Cette propriété peut accueillir 3 chambres et 1 chambre d'amis ou un bureau et 3 salles de bain ou douche. Des panneaux solaires sur le toit de la maison ainsi que sur l'abri de jardin garantit l'optimisation d'une habitation écologique. Un garage pouvant contenir jusqu'à 2 voitures ainsi qu'un emplacement de stationnement est prévu à l'avant.

Prix Hors TVA 1 493 730€

LE PASSEPORT ÉNERGÉTIQUE



Le passeport énergétique : de quoi s'agit-il ?

Le passeport énergétique est un label de qualité basé sur un système de classification. Grâce à celui-ci, les personnes souhaitant acheter ou louer un bien immobilier voient d'un seul coup d'œil s'il s'agit d'un bâtiment économe ou énergivore. Le passeport énergétique indique de façon simple et transparente les besoins en énergie des bâtiments et des logements. Ainsi même sans connaissances techniques le consommateur peut évaluer la qualité énergétique du bâtiment.

Quand faut-il établir le passeport énergétique ?

Pour les bâtiments d'habitation, l'établissement d'un passeport énergétique est obligatoire lors :

- De la construction d'un bâtiment d'habitation neuf soumis à une demande d'autorisation de bâtir.
- De l'extension d'un bâtiment d'habitation.
- De la modification d'un bâtiment d'habitation.
- De la transformation substantielle d'un bâtiment d'habitation.
- Lors d'un changement de propriétaire d'un bâtiment d'habitation existant ou d'une partie de bâtiment existant dans le cas d'une vente si le bâtiment en question ne dispose pas déjà d'un certificat de performance énergétique valide.
- Lors d'un changement de locataire d'un bâtiment d'habitation existant ou d'une partie de bâtiment existant dans le cas d'une vente si le bâtiment en question ne dispose pas déjà d'un certificat de performance énergétique valide.

CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

Entre les soussignés :

Dénomination sociale :

VALIK Lenningen Sàrl, siège social : 76, avenue de la Faïencerie L-1510 Luxembourg ici
Représenté par : Madame Sylvie PROIA (Gérante) et Monsieur Christophe KADI (Gérant)
Téléphone: +352 661 177 177 / +352 691 977 011
Mail: proia@unikcapital.lu / kadi@unikcapital.lu

Dénommée ci-après « le réservant », d'une part,

Et

Madame, Monsieur _____

Né le _____, à _____

Demeurant à L- _____

Matricule _____ Tel : _____

Et

Madame, Monsieur _____

Né le _____, à _____

Demeurant à L- _____

Matricule _____ Tel : _____

Dénotmé(e)s ci-après « le réservataire », d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

OBJET :

Le réservant réserve au réservataire qui accepte :

une maison uni familiale Classe _____ à bâtir sur un terrain sis à _____ Commune
de _____ section _____ de Cadastre numéro _____ +/- _____ ares
(ci-après dénotmée la « Maison »).

La vente aura lieu selon le régime de la « vente en état futur d'achèvement » telle que définie à
l'article 1601-3 du Code civil.

EXECUTION :

Le réservant construira la Maison telle que décrite dans la notice descriptive des travaux et
fournitures (aussi dénotmée le cahier des Charges) de _____ ci-joint en *annexe 1*
au présent contrat, sur les bases contractuelles et conformément au(x) plan(s) du bureau
d'architecture remis au Client, le(s)quel(s) plan(s) figurent en *annexe 2*** au présent contrat.

Il est couvert par une autorisation de bâtir établie par
l'Administration Communal de LENNINGEN ci-joint en *annexe 3***

Ces pièces font partie intégrante du présent contrat préliminaire de réservation.

Les réservant pourra y apporter des modifications dictées par des impératifs techniques ou
administratifs à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix ni altération de la qualité
des matériaux.

PRIX DE VENTE :

Le prix de vente pour la Maison ci avant désignée envisagée dans son état futur d'achèvement est fixé à :

VENTE / TVA 3%

Partie constructible _____ €
TVA 3% _____ €
Total : _____ €

VENTE / TVA 16%

TVA 16% _____ €
Total : _____ €

(En toutes lettres) : _____

TVA comprise au taux de 3% (sous réserves d'acceptation de l'administration compétente)

TVA comprise au taux de 16%. Les prix ne sont pas révisables sauf en cas de variation du taux de TVA actuellement en vigueur, de l'indice de l'échelle mobile des salaires en vigueur et/ou du cas d'une application directe du taux super-réduit de trois pour cent (3%)

Le prix ne comprend pas les frais de chauffage et électricité, du bâtiment pendant la période de parachèvement à charge du réservataire,

MODALITES DE PAIEMENT :

Ce prix est payable comme suit :

Au moment de la signature de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement, l'acquéreur payera au promoteur :

- le prix de la quote-part du terrain à savoir EUR _____ ainsi que :
- les frais et honoraires d'architecte à savoir EUR _____
- et le cas échéant le prix des constructions réalisées (TVAC) lors de la signature de l'acte de vente notarié.

Puis au fur et à mesure de l'achèvement des travaux conformément au Tableau figurant ci-après, selon l'avancement des travaux en application de l'article 1601-9 du Code civil et selon les modalités indiquées dans l'acte de vente,

4%	lors des travaux de démolition
5%	lors des travaux de murs de soutènement et de terrassement
5%	lors des travaux de la dalle Radier / Fondations (Réez-de-rue)
18%	lors des travaux de la dalle du premier étage
18%	lors des travaux de la dalle du deuxième étage
8%	lors des travaux de charpente et des travaux de toiture
7%	lors des travaux de menuiserie extérieure (fenêtres)
5%	lors des travaux d'électricité
5%	lors des travaux de chauffage et sanitaire
4%	lors des travaux de plâtrerie
4%	lors des travaux de chapes et carrelage
4%	lors des travaux de menuiserie intérieure
4%	lors des travaux de peinture
4%	lors des travaux de façade
5%	lors du constat d'achèvement et de la remise des clés
= 100%	

L'acte notarié spécifiera que toute somme non payée endéans le délai de 7 jours de la demande de paiement règlement sera productive d'intérêts aux taux de 12% l'an.

Le réservant est en droit de suspendre l'exécution de ses obligations tant que le réservataire reste en défaut de payer le prix.

ACTE NOTARIE :

Maitre, Jacques KESSELER - Adresse : 13, route de Luxembourg, L- 4761 Pétange
Tel.: 288 455-1 Fax: 288 455-55 E-mail: alma@kessler.lu, sur invitation de celui-ci, au plus tard 20 jours après acceptation du crédit bancaire, frais d'acte sont à charge de l'acquéreur.

Les éléments immobiliers seront vendus libres de tous droits d'hypothèques, charges et privilèges, conformément aux usages actuellement en vigueur dans le pays et aux garanties légales incombant au constructeur.

Si l'acte de vente n'était pas passé dans ce délai du chef du réservataire, celui-ci serait redevable au réservant de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de retard au taux légal sur la partie du prix payable à l'acte à partir de cette échéance jusqu'à paiement sans préjudice du droit pour le réservant de considérer le présent contrat comme nul et non avenu. Tous les frais et honoraires de l'acte notarié sont à la charge du réservataire.

Le présent compromis a été signé en présence et par intermédiaire de l'agence immobilière **HOUSE FOR YOU Sarl**. Le réservant engage le notaire à payer au précité une commission de 1,5% + TVA sur le prix de vente lors de la signature de l'acte.

DELAJ D'EXECUTION :

Sous réserve de ce qui précède, le réservant s'oblige à faire construire l'immeuble en question dans un délai de **24 mois** à partir du passage à l'acte notarié, sauf, cas de force majeure.

GARANTIE D'ACHÈVEMENT :

Lors de la conclusion du contrat de vente par acte notarié, il sera remis au réservataire une garantie d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des versements effectués délivrés par un établissement bancaire de la place.

La garantie d'achèvement prendra fin à l'achèvement de la construction.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

L'immeuble, objet de la présente convention, entre dans le champ d'application des dispositions du règlement grand-ducal du 9 juin 2021, concernant la performance énergétique des bâtiments.

Une copie du Certificat de Performance Énergétique provisoire est remise ce jour au Réservataire. ci-joint en *annexe 4***

Un exemplaire original du Certificat de Performance Énergétique sera remis au Réservataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

CHOIX DES ENTREPRISES ET ARTISANS ET MODALITES D'EXECUTION :

Le réservataire donnera mandat exclusif au réservant, qui sera maître de l'ouvrage, ou à son délégué de procéder à toutes les opérations de construction telles que désignation des entrepreneurs, des artisanats et corps de matériaux, vérification des travaux, etc....

Les travaux seront poursuivis sans relâche jusqu'à leur complet achèvement, sauf les interruptions causées par des cas fortuits, des cas de force majeure, ainsi que par les congés collectifs du bâtiment. Il est convenu que parmi ces cas figureront conventionnellement la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, les intempéries ou tout autre événement indépendant de la volonté du réservant.

CONDITION(S) SUSPENSIVE(S) :

Le présent contrat est encore conclu sous la condition suspensive de l'octroi d'un crédit que le réservataire sollicitera auprès d'un établissement bancaire de la place en vue du financement du prix d'achat de la Maison faisant l'objet des présentes.

Le réservataire s'engage à faire les diligences nécessaires à l'octroi du crédit dans un délai de **05 jours** à partir d'aujourd'hui.

Si l'octroi du crédit n'est pas intervenu dans les **30 Jours** à partir d'aujourd'hui, le présent contrat est résilié de plein droit sans indemnité de part et d'autre et sans autre formalité.

Le réservataire renseignera le réservant sur l'évolution du dossier de son crédit.

Fait et signé en autant d'exemplaires que de parties à :

Luxembourg, le _____ 2023

Le Promoteur

L'Agence Immobilière

La Partie Acquéreuse

