

# Cahier des Charges

Juin 2018

---

## **Les Jardins de Marnach 2 BUREAUX ET/OU COMMERCES**

---

Synthèse à l'usage des locataires

PROVISOIRE

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>CONTACTS.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>GÉNÉRALITÉS.....</b>	<b>2</b>
2.1	ADMINISTRATIVES .....	2
2.2	RACCORDEMENTS.....	2
2.3	CHARGES LOCATIVES.....	2
<b>3</b>	<b>SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>STABILITE.....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>4</b>
6.1	COMPOSITION DES PLANCHERS .....	4
6.2	COMPOSITION DES MURS.....	4
6.3	COMPOSITION DE TOITURE.....	4
6.4	MENUISERIES EXTERIEURES.....	4
6.5	FERRONNERIES.....	5
6.6	ABORDS .....	6
<b>7</b>	<b>PARACHEVEMENT DES ENTITÉS.....</b>	<b>6</b>
7.1	REVETEMENTS DE SOL .....	6
7.2	FINITIONS DES PLAFONDS .....	7
7.3	FINITIONS MURALES .....	7
7.4	CHAUFFAGE .....	7
7.5	SANITAIRES .....	8
7.6	ELECTRICITE.....	8
7.7	MENUISERIES INTERIEURES .....	9
7.8	CUISINE .....	10
7.9	VENTILATION.....	10
<b>8</b>	<b>AUTRES.....</b>	<b>11</b>
8.1	PARKING.....	11

# 1 CONTACTS

---

## PROPRIETAIRE :



### Adresse:

**PIERRE & NATURE  
LUXEMBOURG S.A.**  
Duarrefstrooss, 4  
L-9990 WEISWAMPACH

### Contact:

☎ +352 26 95 74 30  
✉ [commercial@piernat.com](mailto:commercial@piernat.com)  
🌐 [www.piernat.com](http://www.piernat.com)

Heures d'ouverture : lundi - vendredi : 8h - 12h30 et 14h - 17h.

## CONSTRUCTEUR :



### Adresse:

**ELSEN-BAU  
LUXEMBOURG S.A.R.L**  
Am Hock, 2  
L-9991 WEISWAMPACH

### Contact:

**Mr. Michael Elsen**  
☎ +352 27 000 240 600  
✉ [michael@elsenag.com](mailto:michael@elsenag.com)  
🌐 [www.elsenag.com](http://www.elsenag.com)

Heures d'ouverture : lundi - vendredi : 8h - 12h et 13h - 17h30.

## ARCHITECTE :

crahay & jamaigne

### Adresse:

**CRAHAY & JAMAIGNE  
S.C.R.L**  
Rue de la Tannerie 1  
B-4960 MALMEDY

### Contact:

**Mr. Jean-François Crahay**  
☎ +32 80 67 22 03  
✉ [architectes@crahayjamaigne.com](mailto:architectes@crahayjamaigne.com)  
🌐 [www.crahayjamaigne.com](http://www.crahayjamaigne.com)

Heures d'ouverture : lundi - vendredi : 8h - 12h et 13h30 - 17h30.

## **2 GÉNÉRALITÉS**

---

### **2.1 Administratives**

Le présent document a été spécialement rédigé à l'attention des locataires des bureaux et/ou commerces. Il a pour but de décrire de manière succincte la livraison et l'installation des divers éléments qui sont mis à disposition du locataire.

Le propriétaire se réserve le droit de modifier certains éléments pendant les travaux de parachèvement lorsque ceci est dans l'intérêt général et que la qualité, après la modification, correspond au moins à la qualité décrite dans le présent document.

On rappellera que les vues 3D, les brochures, les plans de présentation, le site web, le panneau de chantier ainsi que tout autre document commercial ont uniquement un but d'information et ne sont pas contractuels.

### **2.2 Raccordements**

Les frais d'installation et de raccordement général de l'immeuble aux réseaux publics sont à charge du propriétaire.

Les frais de raccordement des entités privatives pour le téléphone et la télédistribution sont à charge du locataire, en sus du prix qui est mentionné dans le contrat de location.

### **2.3 Charges locatives**

Les frais d'abonnement et de consommation des entités privatives et des communs pour l'eau, le téléphone, l'électricité, la chauffage et la télédistribution sont à charge du locataire, en sus du prix qui est mentionné dans le contrat de location. Chaque entité dispose de compteurs individuels situés dans le local compteurs (eau, électricité) ou dans l'entité elle-même (chauffage, eau chaude sanitaire).

Les frais de copropriété sont à charge du locataire, à l'exception de l'assurance-incendie et de la participation au fonds de réserve.

## **3 SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET**

---

### **Situation** :

Haaptstrooss N°12 à 9764 Marnach, Luxembourg.

### **Composition de la résidence** :

La résidence est composée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles.

### **Objet de la location :**

La location concerne les bureaux et/ou commerces situés au rez-de-chaussée et au sous-sol :

- Entité 0A : 166,54 m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée : 83,27 m<sup>2</sup> + sous-sol : 83,27 m<sup>2</sup>)
- Entité 0B : 66,31 m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée : 66,31 m<sup>2</sup>)

## **4 CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

---

Les études de performance énergétique ont été confiées à la société **Ureprom S.A.**

### **Coordonnées :**

Ureprom S.A.

Personne responsable du dossier : Mr. Thomas HAUSMAN

Rue JP Determe, 27

9647 Sonlez

Luxembourg

Tél. : +352 26 95 06 02

Sur base de l'étude relative aux documents d'autorisation de bâtir, le bâtiment est classé AAA selon les certificats de performances énergétiques (N° passeport : P.20160615.9990.4.a.B).

## **5 STABILITE**

---

Une étude de stabilité complète de l'ensemble de la construction a été réalisée afin de procéder au calcul de tous les ouvrages, ou parties d'ouvrage, dont le rôle dans la stabilité rend l'étude nécessaire. Cette étude a été réalisée par le **Bureau d'études Lemaire S.P.R.L.**

### **Coordonnées :**

Bureau d'études Lemaire S.P.R.L.

Ingénieur responsable du dossier : Mr. Olivier DE LANDSHEERE

Route du Condroz, 404

4031 Liège

Belgique

Tél. : +32 (0)4 366 60 40

## **6 DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **6.1 Composition des planchers**

- Dalles coulées sur place, prédalles, poutres ou hourdis (selon stabilité).
- Chape isolante thermique en polyuréthane projeté dont la composition et l'épaisseur sont adaptées afin de correspondre aux exigences du certificat de performance énergétique.
- Chape de pose nivelée et lissée, épaisseur théorique : 100 mm (à ajuster suivant le type de revêtement et le niveau fini projeté).

### **6.2 Composition des murs**

- Blocs de béton (avec lissage des joints en montant pour un meilleur fini) ou prémurs, selon stabilité.
- La composition, l'épaisseur et le type d'isolation des murs extérieurs sont adaptés afin de correspondre aux exigences du certificat de performance énergétique.
- Crépi peint ton gris soumis au choix de l'architecte.

*Remarque : La couleur du crépi se rapprochera autant que possible de la teinte du crépi de la résidence mitoyenne « Les Jardins de Marnach 1 ».*

### **6.3 Composition de toiture**

- Charpente en bois lamellé-collé, selon les prescriptions de l'étude en stabilité.
- La composition, l'épaisseur et le type d'isolation sont adaptés pour répondre aux exigences du certificat de performance énergétique.
- Pare-vapeur.
- Ardoises naturelles planes de couleur gris anthracite.

*Remarque : la couleur et la forme des ardoises se rapprocheront autant que possible des ardoises de la résidence mitoyenne « Les Jardins de Marnach 1 ».*

### **6.4 Menuiseries extérieures**

#### **6.4.1 Châssis en PVC**

Châssis en PVC avec profil rejet d'eau pourvus d'un triple vitrage et conformes aux exigences du certificat de performance énergétique.

Teinte extérieure : ton gris, nuance choisie par l'architecte.

Teinte intérieure : blanc.

Sens d'ouverture : portes d'entrée, oscillo-battants et fixes, suivant plans.

Toutes les portes d'entrée sont fournies avec un jeu de deux clés. Elles sont équipées d'un coupe-vent et de trois points de fermeture.

Les portes d'entrée des bureaux et/ou commerces sont munies d'une gâche électrique.

Quincailleries assorties, dans le ton des châssis.

Concerne : portes d'entrée des bureaux et/ou commerces, porte d'entrée vers caves, châssis de fenêtres bureaux et/ou commerces, suivant plans.

#### **6.4.2 Seuils et tablettes**

Seuils des portes en petit granit ou en inox.

Seuils des fenêtres dans crépi en aluminium, teinte idem châssis.

#### **6.4.3 Ensemble boîtes aux lettres**

Le projet comporte un ensemble de boîtes aux lettres situé à rue et à disposition des locataires des bureaux et/ou commerces.

Ensemble de boîtes aux lettres visibles à 4 faces comprenant 2 boîtes aux lettres.

- Acier, ton idem châssis.
- Portillons en aluminium ton naturel.
- Serrure à clé et porte étiquette.
- Hauteur approximative : 2,00 m.

L'ensemble mentionnera le nom et l'adresse de la résidence, le nom des promoteurs et le nom des locataires.

Des encarts commerciaux seront prévus pour les bureaux et/ou commerces.

### **6.5 Ferronneries**

#### **6.5.1 Garde-corps**

- Garde-corps constitués de plats en acier métallisé.
- Plat acier horizontal supérieur et plats intermédiaires verticaux espacés de 8 cm maximum.
- Panneaux type TRESPA ou similaire.
- Charnières assorties.
- Ton gris, nuance choisie par l'architecte.
- Hauteur totale approximative : 115 cm.

Concerne : rangement poubelles, suivant plans.

#### **6.5.2 Main courante**

- Main courante constituée d'un plat en acier, même aspect que le plat horizontal supérieur des garde-corps.
- Ton idem garde-corps.

Concerne : accès caves et escalier intérieur de l'entité 0A, suivant plans.



## **6.6 Abords**

### **6.6.1 Pavés de béton**

- Pavés surface « lisse », forme rectangulaire.
- Résistance type trafic mi-lourds.
- Couches de pose perméables et drainantes permettant la mise en œuvre.
- Ton gris à définir par l'architecte.

Concerne : périphérie du bâtiment, suivant plans.

### **6.6.2 Dalles gazon**

- Dalles gazon en béton avec remplissage de substrat et de semences.
- Parçements carrés.
- Résistance type trafic mi-lourds.
- Couches de pose perméables et drainantes permettant la mise en œuvre.
- Ton gris à définir par l'architecte.

Concerne : emplacements de parking extérieurs.

### **6.6.3 Bordures de béton**

Bordures préfabriquées en béton.

Concerne : périphérie du bâtiment, suivant plans.

### **6.6.4 Plaques parking**

Supports de plaques minéralogiques en acier galvanisé pour attribution des parkings.

Concerne : périphérie du bâtiment, suivant plans.

## **7 PARACHEVEMENT DES ENTITÉS**

---

Le choix des parachevement sera opéré par défaut par le propriétaire. Toutefois, si le locataire souhaite intervenir dans ce choix, il le pourra sur demande écrite auprès du propriétaire. Pour tout supplément par rapport au budget initial accordé par le propriétaire, un décompte sera transmis au locataire.

### **7.1 Revêtements de sol**

- Carrelages ton gris de dimensions 30 x 60.
- Pose orthogonale par rapport aux murs.

Concerne : rez-de-chaussée des bureaux et/ou commerces, suivant plans.

- Carrelages ton neutre de dimensions 30 x 30.

Concerne : sous-sol des bureaux et/ou commerces, suivant plans.

- Béton brut apparent.

Concerne : caves, suivant plans.

## **7.2 Finitions des plafonds**

- Faux-plafonds en dalles 60 x 60, ton blanc.

Concerne : rez-de-chaussée des bureaux et/ou commerces, suivant plans.

- Enduit de plâtre finition lisse. Les travaux de peinture sont à charge du locataire.

Concerne : sous-sol des bureaux et/ou commerces, suivant plans.

- Béton apparent.

Concerne : caves, suivant plans.

## **7.3 Finitions murales**

- Enduit de plâtre finition lisse. Les travaux de peinture sont à charge du locataire.

Concerne : bureaux et/ou commerces (rez-de-chaussée et sous-sol), suivant plans.

- Maçonneries apparentes.

Concerne : caves, suivant plans.

## **7.4 Chauffage**

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire est assurée par une chaudière collective à pellets. La chaudière et le réservoir à pellets sont situés en cave.

La diffusion de chaleur est assurée par des radiateurs à ailettes blancs pourvus d'un habillage latéral et supérieur. Ils sont munis d'une vanne thermostatique.

Chaque entité privative comprendra un thermostat d'ambiance permettant un réglage instantané des températures ainsi que des programmations horaires.

Chaque entité privative dispose d'un décompte individuel pour le chauffage. Les frais de consommation liés au chauffage sont à charge du locataire.

Les tuyauteries de l'installation peuvent être apparentes dans les locaux non habitables (débaras, caves, ...) et sont encastrées partout ailleurs.

L'emplacement des corps de chauffe sera choisi par le propriétaire. Toutefois, si le locataire souhaite intervenir dans ce choix, il le pourra sur demande écrite auprès du propriétaire.

## **7.5 Sanitaires**

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par l'installation de chauffage, à savoir la chaudière collective à pellet.

L'installation comprend également le réseau de raccordement à la citerne d'eau de pluie sans comptage de la consommation pour l'utilisation des WC.

Chaque entité dispose d'un décompte individuel pour l'eau froide et pour l'eau chaude.

Selon nécessité, les raccordements suivants sont prévus en attente :

- Lave-vaisselle ;
- Evier de cuisine.

Un ou deux ensemble(s), suivant l'entité louée, comprenant un WC et un lave-mains sont compris dans le prix de location.

Concerne : bureaux et/ou commerces, suivant plans.

Le choix du matériel sanitaire sera opéré par le propriétaire. Toutefois, si le locataire souhaite intervenir dans ce choix, il le pourra sur demande écrite auprès du propriétaire.

## **7.6 Electricité**

L'installation est encastrée (en chape ou sous enduit de plâtre) dans les entités privatives et apparente dans les locaux non habitables (caves, locaux techniques,...).

Dans les parties communes, les appareils d'éclairage sont prévus en nombre suffisant à tous les niveaux et commandés par détecteur de mouvement sur minuterie.

Les luminaires ne sont pas prévus dans le prix de location et seront donc à charge du locataire.

L'emplacement du matériel électrique (prises, interrupteurs, points lumineux,...) sera désigné par le propriétaire. Toutefois, si le locataire souhaite intervenir dans ce choix, il le pourra sur demande écrite auprès du propriétaire.

### **7.6.1 *Appareils de sécurité***

Les éléments de sécurité incendie (luminaires, détecteur incendies isolés, signalisation, extincteurs) sont prévus conformément aux impositions du SRI.

Les éléments liés à la sécurité incendie propre à l'activité des bureaux et/ou commerces sont à charge du locataire et devront être soumis à approbation du service régional d'incendie.

### **7.6.2 Système vidéophone-parlophone**

Système vidéo parlophone couleur complet comprenant :

- Emetteur du vidéo parlophone placé au rez-de-chaussée du bâtiment au niveau de l'entrée du bureau.
- Récepteur du vidéo parlophone placé dans l'entité.
- Gâche électrique permettant l'ouverture de la porte d'entrée.
- Porte étiquette pour affichage des noms.

Concerne : bureaux et/ou commerces.

### **7.6.3 Antenne**

Possibilité de raccordement via les compagnies distributrices.

Les raccordements et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

## **7.7 Menuiseries intérieures**

### **7.7.1 Portes intérieures simples ou doubles**

Les portes sont de type surfacées hêtre ou similaire. Elles sont munies d'une serrure simple et d'une clé.

Concerne : bureaux et/ou commerces (rez-de-chaussée et sous-sol), suivant plans.

### **7.7.2 Portes à peindre**

Les blocs de porte ont une finition de type prépeint prête pour le peintre.

Les éléments de quicailerie sont en inox. Ils comprennent une double poignée avec des rosaces ainsi qu'une serrure avec rosace et une clé.

Concerne : caves, locaux techniques et compteurs, suivant plans.

### **7.7.3 Portes RF**

L'ensemble des éléments composant les portes RF est conforme aux normes en vigueur. Toutes les portes sont équipées d'un ferme-porte agréé par le service incendie.

La résistance au feu est de 30 ou 60 minutes conformément aux impositions du SRI.

#### **7.7.4 Escaliers intérieurs**

- Escaliers en bois massif.
- Essence : hêtre.
- Finition : 3 couches de vitrificateur incolore en atelier, ponçage entre les couches.

Concerne : entité 0A, suivant plans.

### **7.8 Cuisine**

La cuisine n'est pas comprise dans le prix de location. Toutefois, les raccordements électriques et à l'eau chaude et froide seront prévus par le propriétaire.

**Il est précisé que les hottes de cuisine devront obligatoirement être des hottes à recyclage et compatibles au système de ventilation double flux. Aucun raccordement vers l'extérieur ne sera possible ni autorisé.**

### **7.9 Ventilation**

**Les séchoirs ne peuvent être raccordés sur les ventilations et devront donc être à condensation.**

#### **7.9.1 Ventilation système D**

Le système de ventilation système D permet une optimisation du rendement énergétique de l'installation. En effet, l'air neuf aspiré est réchauffé par l'air rejeté au travers d'un échangeur.

Le système est conforme aux normes en vigueur, tant au niveau national qu'europpéen, et respecte strictement les prescriptions des services compétents.

Descriptif des éléments composant le système de ventilation :

- Récupération de chaleur à haut rendement ;
- Filtres ;
- Ventilateurs centrifuges avec moteur électronique à courant continu haut rendement ;
- Régulation intégrée permettant de définir 3 modes de débit de ventilation (ralenti, normal, supérieur) ainsi que des plages horaires de fonctionnement.

Pour toutes les entités privatives, un groupe individuel et autonome sera installé dans un espace technique réservé par l'architecte et indiqué sur ses plans. Il sera conforme au certificat de performance énergétique.

Concerne : commerces et/ou bureaux.

### **7.9.2 Précautions acoustiques**

L'installation répondra aux prescriptions suivantes :

1. Les niveaux sonore, dus au fonctionnement des installations de ventilation et autres, des moteurs,... générés dans un local ou transmis par voie aérienne ou par l'ossature du bâtiment, ne peuvent avoir une valeur supérieure aux indices d'évaluation de bruit NR ci-après :
  - NR 35 dans les bureaux
  - NR 40 dans les couloirs et locaux sanitaires
  - NR 50 en toiture
  - NR 60 dans les locaux techniques
  - NR 50 à l'extérieur

Tous les équipements techniques sont isolés anti-vibratoirement.

### **7.9.3 Bouches de ventilation**

La disposition des entrées et sorties d'air du local et le choix du type de bouche a été étudiée de telle manière que l'ensemble de la zone d'occupation soit correctement balayée par le flux d'air.

Les bouches de ventilation seront de ton blanc.

Les prises et/ou les rejets se feront en façade ou en toiture.

## **8 AUTRES**

---

### **8.1 Parking**

Des emplacements de parking intérieurs et extérieurs sont également proposés à la location.

Weiswampach, le 01 juin 2018.

Pour le propriétaire, PIERRE & NATURE LUXEMBOURG SA  
Monsieur Jean-Pierre TRINON  
Directeur Général

Pour le locataire,

PROVISOIRE