



4 MAISONS UNIFAMILIALES
à **BEAUFORT**
📍 Rue Pierre Saffroy, 11 L-6312 Beaufort

LOT 2

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

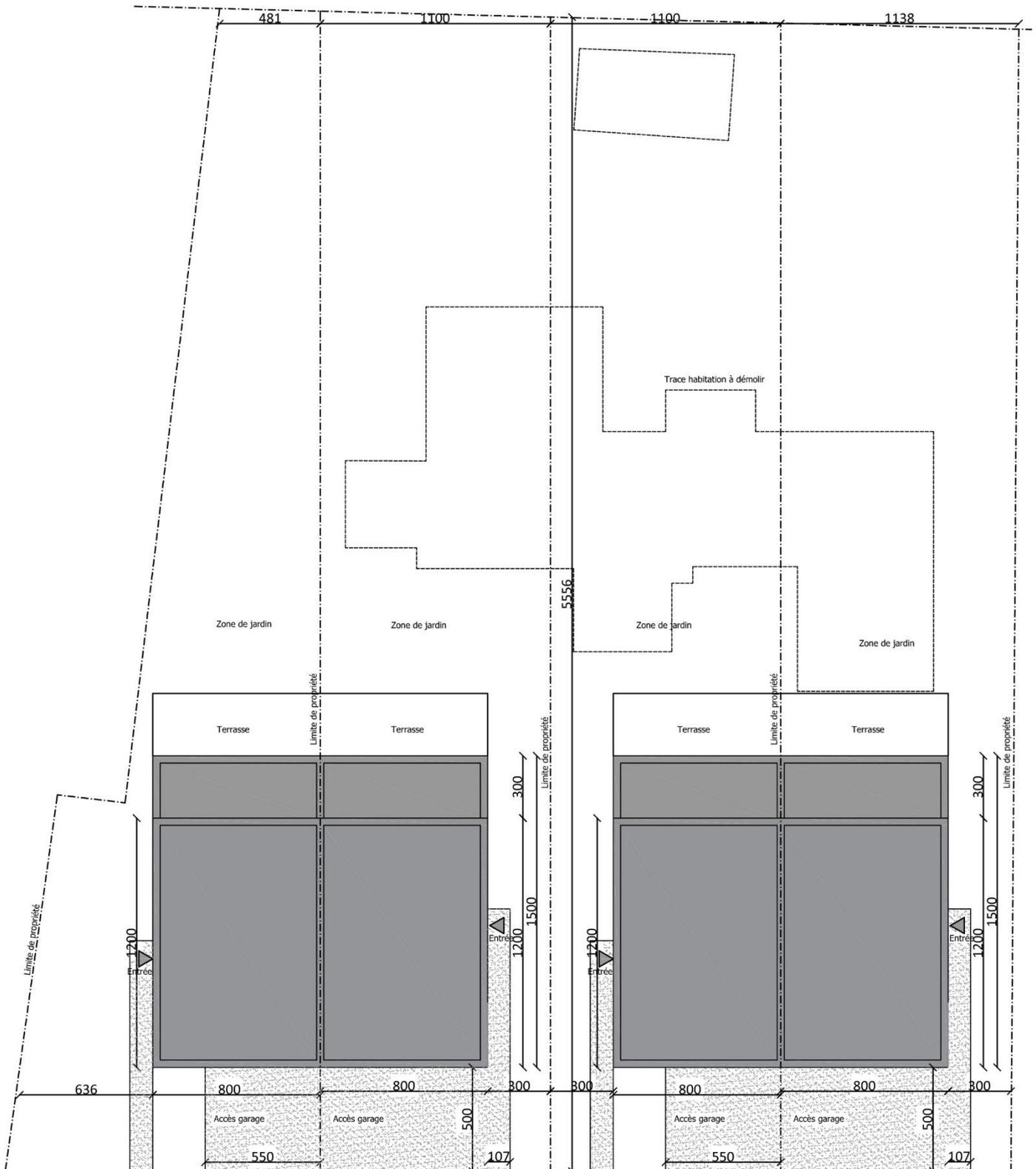
www.hoopcombs

LUXEMBOURG

44. Hauptstrooss
L-9980 WILWERDANGE

Tél. +352 97 92 93
Fax +352 97 93 90

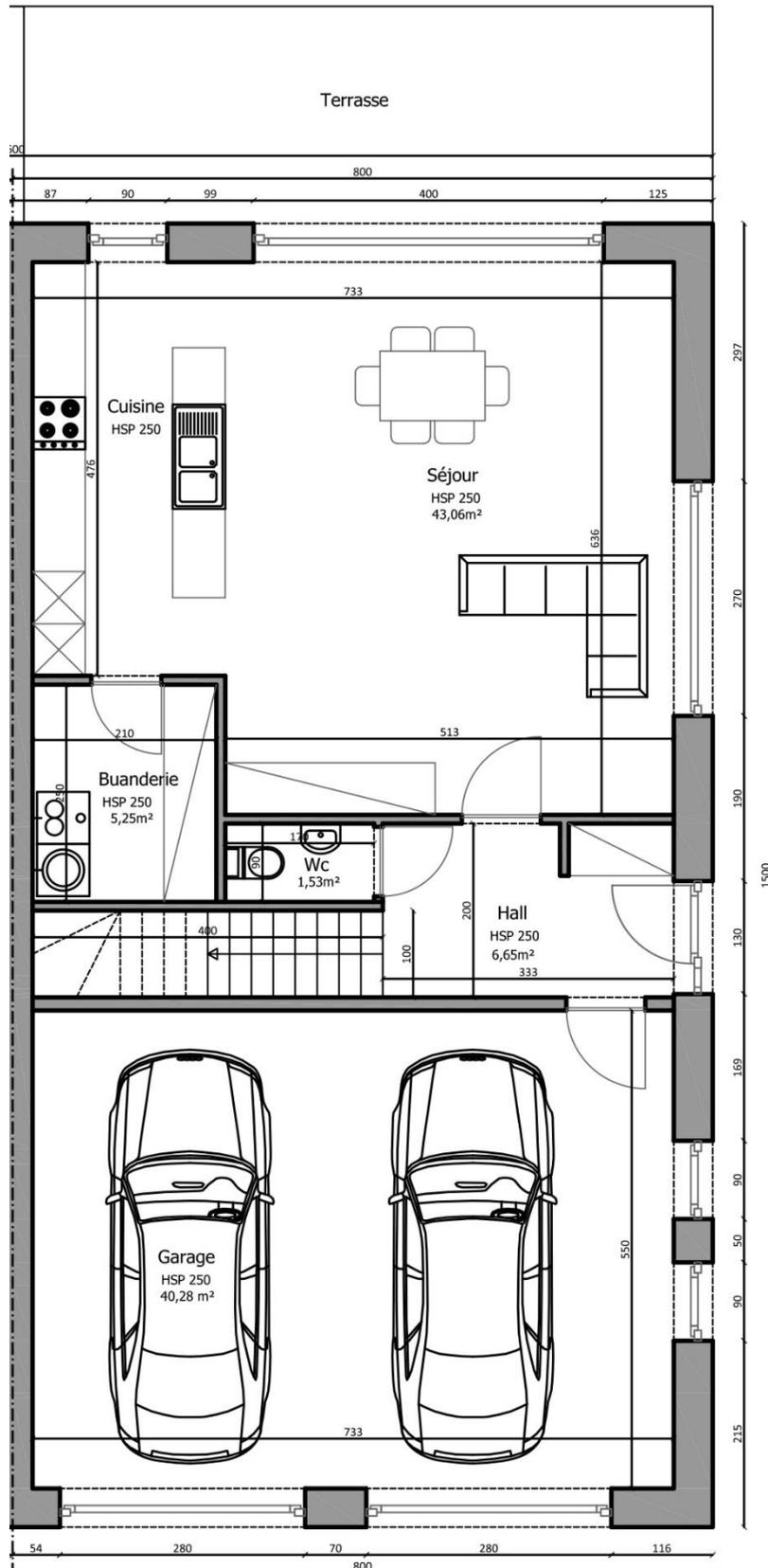
contact@lodomez-constructions.com
www.lodomez-constructions.com



Rue Pierre Saffroy Commune de Beaufort

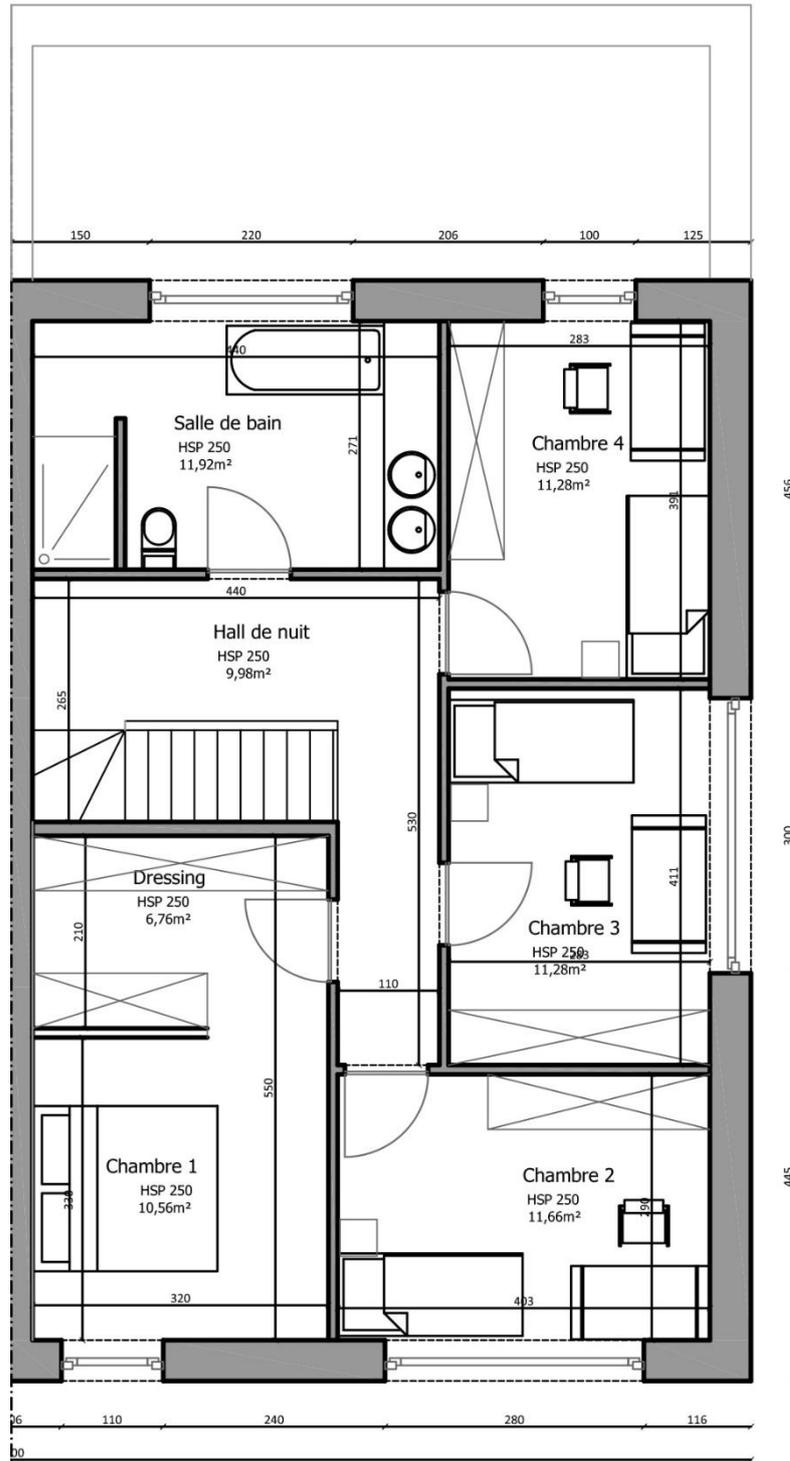
IMPLANTATION





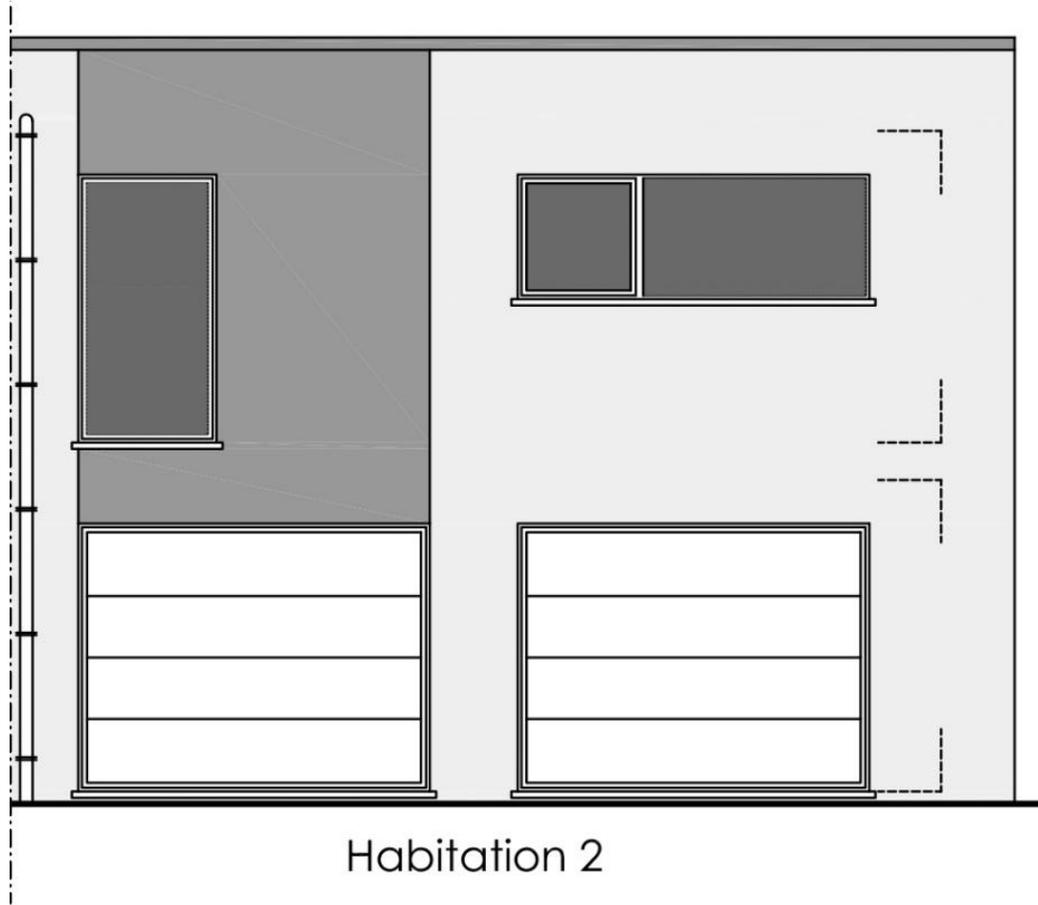
Habitation 2

Plan rez-de-chaussée

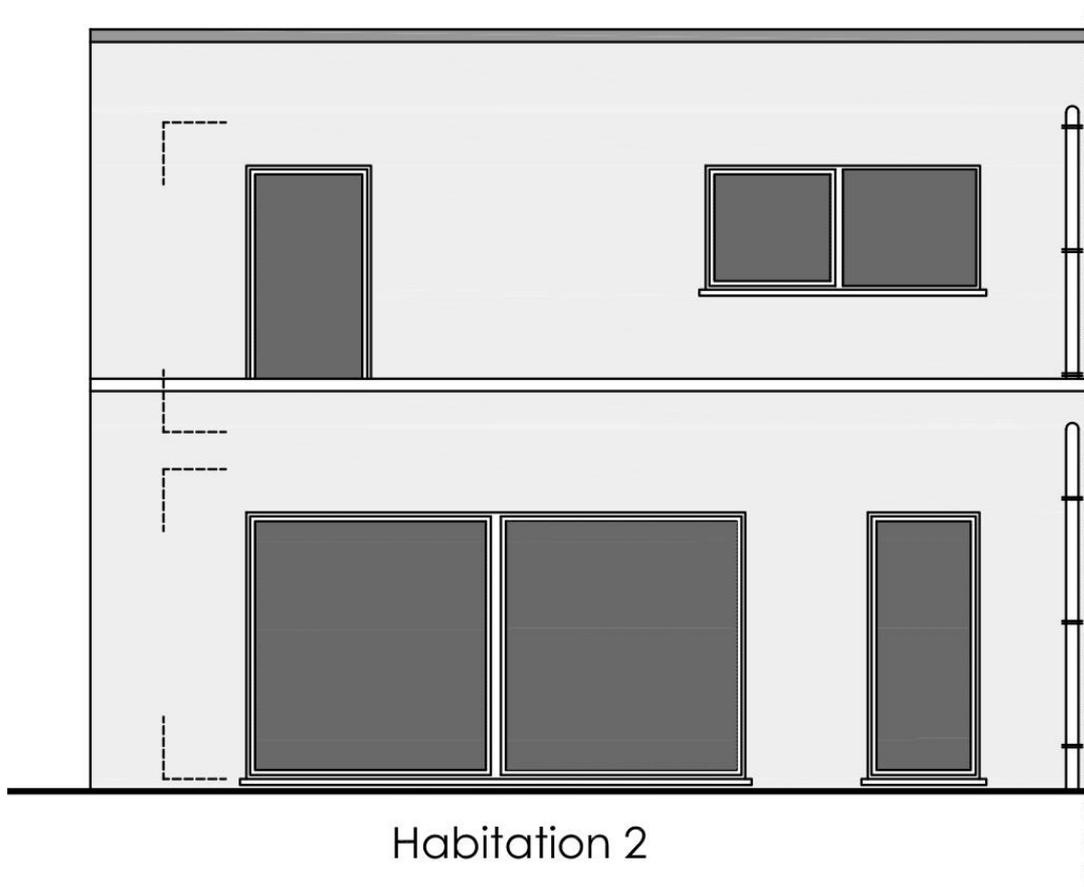


Habitation 2

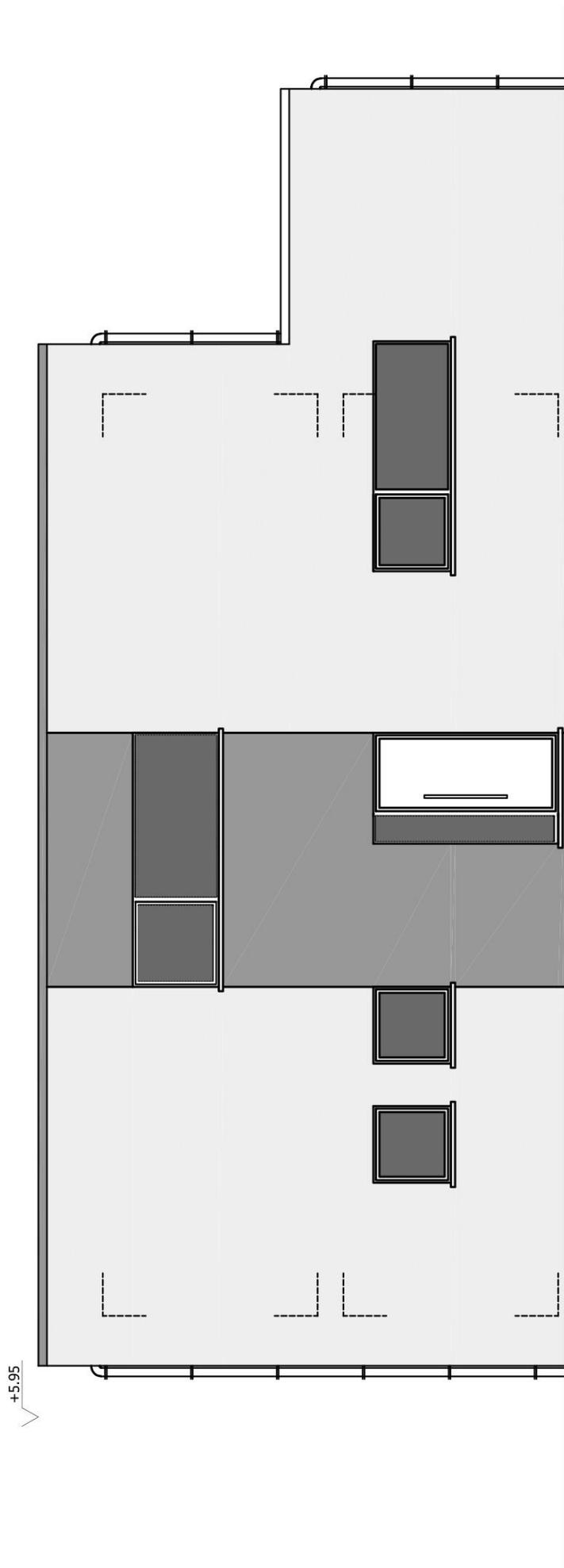
Plan étage



Habitation 2
Façade avant



Habitation 2
Façade arrière



Habitation 2
Façade latérale

SITUATION

Nous vous proposons une nouvelle construction sur un terrain situé sur la Commune de Beaufort, section B de Kosselt, Rue Pierre Saffroy, 11 à L-6312 Beaufort, parcelle N°47/3017 (lot 2).

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

- Garage 2 voitures
- Hall d'entrée
- WC
- Salle à manger/living
- Cuisine
- Buanderie

1er étage

- Hall de nuit
- 3 chambres
- 1 chambre avec dressing
- Salle de bain

L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT SE CARACTÉRISE COMME SUIT :

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 ;
- Isolation polyuréthane de ± 16cm
- Chape de ± 8cm.

2. Réalisation du plancher sur rez-de-chaussée

Il se compose :

- D'éléments en béton armé sous forme de dalles préfabriquées type Echo ;
- D'une chape de compression ;
- D'une chape de ± 8cm.

Maçonnerie extérieure

3. 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 crépi légèrement structuré de ± 7 mm d'épaisseur est posé en 2 couches à la taloche (teinte suivant indication des plans).

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

Maçonnerie intérieure

Elle est soit en blocs de béton cellulaire de type Ytong de 10cm ou 15cm d'épaisseur pour la cuisine, soit en blocs de béton lourd de 14 ou 19cm d'épaisseur selon calcul de stabilité.

Châssis et portes extérieures

Les châssis sont en PVC de couleur anthracite 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 pênes sortant, de charnières 3D et d'un coupe-vent automatique ;
- 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 ;
- Un garde-corps en verre sera placé devant chaque porte fenêtre hors terrasses
- Des volets roulants électriques de la même teinte que les châssis, ajourés à 60% sous lamelles à bouchons, sont prévus à toutes les fenêtres et portes fenêtres.
 - Pour max 180cm en PVC
 - Au-delà de 180cm en Aluminium

Portes de garage

Elles sont de marque Hörmann, sectionnelles avec motorisation et mini-télécommande, LPU 40 à rainures M horizontales, double paroi isolée. 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. Les seuils des portes extérieurs sont pourvus d'un talon.

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).

4. Toiture plate

Composition :

- Une membrane d'étanchéité de type EPDM
- Une isolation PU rigide d'une épaisseur de ± 200 mm (épaisseur définie par le pass énergétique)
- Une dalle ou d'éléments en béton armé sous forme de dalles préfabriquées type Echo
- Les tuyaux de descente sont en zinc.
- Une finition avec un profil de rive en alu

5. Souche de cheminée

Le revêtement de la souche de cheminée est réalisé en ardoises fixées sur lattes. Des profilés en PVC assurent l'étanchéité des angles. Un solin termine l'étanchéité. Elle est couverte par un double couvercle en granit.

GENERALITES

Les finitions intérieures se déclinent comme suit :

Revêtements de sol

1. Des garages

Le carrelage est placé sur chape (fourniture = 15 €/m² HTVA). Les plinthes sont en carrelage (fourniture=7,5 €/m HTVA).

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

Le carrelage est placé sur chape (fourniture = 40 €/m² HTVA). Les plinthes sont en carrelage (fourniture=8,5 €/m HTVA) ; à l'exception de la salle de bain, où il n'y a pas de plinthes.

Toute pose hors standard du carrelage est envisageable, 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.

Toute pose hors standard du carrelage est envisageable, 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.

Revêtements muraux

3. Des pièces

Toutes les pièces, à l'exception du garages et de la salle de bain, sont enduites d'un mortier de plâtre. Un délai de 6 mois minimum doit être respecté avant la mise en peinture de l'enduit (12 mois conseillés).

4. De la salle de bain

Les murs reçoivent un carrelage sur toute la hauteur du sol au plafond (fourniture=40€/m² HTVA).

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

du garage

Le plafond est prévu en béton brut (les éléments préfabriqués restant apparents).

Escaliers

Les escaliers avec marches et contremarches sont en béton armé. Les marches et contremarches sont revêtues de petit granit. Le dos des escaliers, qui est visible, est recouvert d'un plafonnage.

Une main courante métallique sablée, métallisée et mise en couleur est placée à chaque volée d'escaliers. Par mesure de sécurité, au palier, un garde-corps du même type est placé.

Portes intérieures

Les blocs-portes (non vitrés) sont en imitation type CPL avec serrures simples à 1 tour de clef et une paire de clenches.

Fourniture : 250€/pièce HTVA

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

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.

Appareils sanitaires

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

Description du sanitaire

- Un lavabo blanc standard avec meuble, robinets équerre chromé et mitigeur ;
- Un lave-mains blanc standard avec robinet équerre chromé et mélangeur ;
- Baignoire à encastrer : en acier émaillé blanc; armature en aluminium argenté. Robinet chromé et mitigeur;
- Un bac de douche émaillé blanc avec mélangeur douche bain/douche en laiton chromé.
- Un WC suspendu blanc standard avec lunette et couvercle blanc ;



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.

Le détail de l'installation sanitaire peut être transmis sur demande du futur propriétaire.

VOIR OFFRE du SOUS-TRAITANT en ANNEXE

DESCO MALMEDY

O l'z-Eyôs 2

4960 Malmedy

TEL +32 80 89 29 20

Fax +32 80 89 29 29

malmedy@desco.be

www.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.

Une citerne d'eau de pluie sera installée ainsi qu'une pompe hydrophore raccordée aux toilettes et robinets extérieurs.

Electricité

5. 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.

6. Panneaux Photovoltaïques

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

7. Puissance à desservir

La puissance est de 40A par logement.

8. Équipement des locaux d'un logement standard

Garage

- | | |
|--|------|
| • Interrupteur plus un point lumineux | 1pce |
| • Socket avec ampoule 60W | 1pce |
| • Tableau électrique avec disjoncteurs | 1pce |
| • Coffret de distribution pour ligne téléphonique | 1pce |
| • Arrivée de courant pour la motorisation porte sectionnelle | 2pce |

Hall

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

Toilettes

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

Séjour

- Prise deux pôles + terre 4pces
- Double prise deux pôles + terre 1pce
- Tubage + câble téléphone/ internet 1pce
- Tubage + câble TV antenne 1pce
- Interrupteur plus un point lumineux 2pces
- Socket avec ampoule 60W 2pces

Cuisine

- Prise deux pôles + terre 4pces
- Alimentation triphasée pour cuisinière électrique 1pce
- Double prise deux pôles + terre 2pces
- Interrupteur plus un point lumineux 1pce
- Socket avec ampoule 60W 1pce

Buanderie

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

Chambres

- Prise deux pôles + terre 3pces
- Interrupteur plus un point lumineux 1pce
- Socket avec ampoule 60W 1pce

Dressing

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

Salle de bain

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

Porte-fenêtre et châssis

- Arrivée de courant pour les volets roulants électriques 1pce

Terrasse

- Interrupteur plus un point lumineux avec lampe 1pce
- Prise deux pôles + terre 1pce
- Porteur pour fixer un luminaire 1pce

Nota :

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

9. Sonnerie des portes

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

Chauffage

10. Températures intérieures

Production de chaleur

Une chaudière, individuelle au mazout type BUDERUS GB 125.

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

Le calcul de la puissance de la chaudière est basé 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.

11. Chauffage par le sol

Un chauffage par le sol est prévu au rez-de-chaussée et dans la salle de bain.

12. 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 le WC, la buanderie, la salle de bain et la cuisine ;
- Une bouche de pulsion est placée dans le séjour et les chambres ;
- Les gaines avec flexible isolé et silencieux passe dans les gaines techniques.

Équipement de télécommunication

13. Radio et TV

Une prise d'antenne est prévue dans le living et les chambres. Le raccordement, le câble et les frais relatifs à ce raccordement sont à charge de l'acquéreur. Une gaine + câbles est placé par le maître de l'ouvrage.

14. Téléphone et internet

Une prise de téléphone est prévue dans le living. Le raccordement et les frais relatifs à ce raccordement sont à charge de l'acquéreur. Une gaine + câble est placé par le maître de l'ouvrage.

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 éclairage extérieur avec détecteur de mouvements en façade avant ;
- Un éclairage terrasse avec interrupteur ;

Tous les interrupteurs et prises sont de couleur ivoire. Le détail de l'installation électrique peut être transmis sur demande du futur propriétaire.

DIVERS :

Raccordements

Les travaux de terrassement pour la mise en place de gaines en PVC sont réalisés par l'entrepreneur.
Les raccordements et les frais relatifs à ces raccordements sont à charge de l'acquéreur.

Raccordements divers

Les taxes ou autres participations (compteurs eau, électricité...) pour l'établissement des raccordements privés - eau, électricité, téléphone et antenne collective - restent à la charge de l'acquéreur, et sont d'un montant de 2.028,20€.

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.

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.

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.

Permis

La construction sera réalisée en conformité avec les autorisations administratives requises.

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