

Bourg

ZËNTER 1973

BOURG S.A.
PROMOTIONS CLE EN MAIN

152A, ROUTE D'ARLON
L – 8010 STRASSEN
Tél. : (+352) 26 26 03 info@bourg.lu

NOTICE DESCRIPTIVE

prévüe à l'article 1601-5, alinea 3 sub b) du code civil

Résidence « **CHARLES** » à Luxembourg

Rue d'Ivoix, Rangwee, Route de Thionville,



Table des matières

1.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	3
1.1.	INFRASTRUCTURE	3
1.2.	MURS ET OSSATURE	3
1.3.	PLANCHERS	4
1.4.	CLOISONS DE DISTRIBUTION	5
1.5.	ESCALIERS	6
1.6.	CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION	6
1.7.	CHUTES DE GROSSES CANALISATIONS	6
1.8.	TOITURES	7
	Toitures plates :	7
2.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	8
2.1.	SOLS ET PLINTHES	8
2.2.	RETELEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)	8
2.3.	PLAFONDS (sauf peintures, tentures)	8
2.4.	MENUISERIE EXTERIEURE	8
2.5.	FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS	8
2.6.	MENUISERIES INTERIEURES	9
2.7.	SERRURERIE ET GARDE-CORPS	9
2.8.	PEINTURES, PAPIERS, TENTURES	9
2.9.	EQUIPEMENTS INTERIEURS	9
3.	ANNEXES PRIVATIVES	11
3.1.	CAVES, CELLIERS, GRENIERS	11
3.2.	BOX ET PARKINGS COUVERTS	11
3.3.	PARKINGS EXTERIEURS	12
4.	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	13
4.1.	HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE	13
4.2.	CIRCULATIONS DE REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE	13
4.3.	CIRCULATIONS DES SOUS-SOLS	14
4.4.	CAGES D'ESCALIERS	15
4.5.	LOCAUX COMMUNS	15
4.6.	LOCAUX SOCIAUX	16
4.7.	LOCAUX TECHNIQUES	16
4.8.	CONCIERGERIE	17
5.	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	18
5.1.	ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE	18
5.2.	CHAUFFAGE, EAU CHAUDE	18
5.3.	TELECOMMUNICATIONS	19

5.4.	RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	19
5.5.	VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX	19
5.6.	ALIMENTATION EN EAU.....	19
5.7.	ALIMENTATION EN GAZ.....	20
5.8.	ALIMENTATION EN ELECTRICITE.....	20
6.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	21
6.1.	VOIRIE ET PARKING.....	21
6.2.	CIRCULATIONS DES PIETONS	21
6.3.	ESPACES VERTS	21
6.4.	AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS	22
6.5.	ECLAIRAGE EXTERIEUR	22
6.6.	CLOTURES	22
6.7.	RESEAUX DIVERS.....	22

GENERALITES

Les résidences sont situées entre la « Rue d'Ivoix », le « Rangwee » et la « Route de Thionville », à Luxembourg. L'ensemble immobilier se compose de 3 bâtiments avec un sous-sol commun, comportant en tout 42 appartements et 4 commerces répartis sur 6 niveaux hors-sol, et 53 emplacements de stationnement intérieurs répartis sur 3 niveaux.

Les résidences BOURG sont projetées et exécutées selon les désirs et les besoins individuels des acquéreurs.

Le descriptif ci-après correspond aux prestations comprises dans le prix standard et sert de base au décompte. Toutes les modifications souhaitées par le maître de l'ouvrage peuvent être retenues en contrepartie d'augmentations ou de diminutions de prix.

Toutes particularités, modifications ou dérogations au texte du présent descriptif standard feront l'objet d'une annexe sous forme d'un avenant.

La réalisation de la résidence se fera sous forme d'une construction clé en main sous la responsabilité intégrale de la société BOURG S.A., qui sera désignée ci-après également par le terme "réalisateur".

Il incombe dès lors à BOURG S.A. de choisir et de définir ses fournisseurs et/ou sous-traitants de confiance.

Les modifications faites sur demande du maître de l'ouvrage après la signature du contrat de réservation, provoquant des fournitures ou travail en moins, ne donnent lieu à aucune ristourne.

Les éléments de construction et d'aménagement sont en constante évolution et peuvent être modifiés en fonction des besoins techniques.

Performance énergétique

L'immeuble est classé AA+A+ & AA+A :

Classe de performance énergétique (CPE) : A

La classe de performance énergétique du bâtiment est déterminée en fonction du besoin en énergie primaire. Le besoin en énergie primaire tient compte de l'enveloppe thermique ainsi que des installations techniques du bâtiment. De plus, il tient compte de l'aspect environnemental de la source d'énergie utilisée.

Classe d'isolation thermique : A+

La classe d'isolation thermique est déterminée en fonction du besoin en chaleur de chauffage. Le besoin en chaleur de chauffage tient compte de la qualité thermique des murs, toits, dalles et des fenêtres ainsi que du type de construction, de la qualité d'exécution et de l'orientation du bâtiment.

Classe de performance environnementale : A+/A

Le classement s'effectue de A+ (meilleure classe) jusqu'à I (la plus mauvaise classe)

Le bâtiment fonctionnel, avec parkings couverts, cellules commerciales, locaux techniques, surfaces communes est classé en B.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par un chauffage à gaz naturel H. Le traitement de l'air dans tous les locaux à l'intérieur de l'enveloppe thermique est assuré par une ventilation mécanique contrôlée à double flux : le système permet par le biais d'un échangeur de récupérer la chaleur de l'air extrait pour la transférer à l'air soufflé sans les mélanger. L'air frais est insufflé dans les espaces de vie, et l'air vicié est extrait des pièces humides.

Subventions étatiques

Étant donné que les prix de vente des appartements tiennent compte de l'octroi de certaines subventions étatiques pour la réalisation d'un immeuble de type passif, le bénéficiaire économique des éventuelles aides étatiques sera le réalisateur BOURG S.A.. Pour faire preuve de la conformité des bâtiments par rapport aux critères d'utilisation rationnelle d'énergie, le réalisateur fera exécuter à ses frais le test de « blower door ».

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. INFRASTRUCTURE

1.1.1. Fouilles

Excavation suivant les dimensions nécessaires, extraction de la roche si nécessaire et évacuation des déblais excédentaires vers une décharge, ainsi que la réalisation de travaux de blindages de fouilles de différents types, y compris la mise en place de tirants.

1.1.2. Fondations

Radier complet en béton avec soubassement en concassé de haut-fourneau et/ou de carrière, respectivement fondations filantes, conformément aux calculs statiques et aux indications de l'ingénieur-conseil compétent. Une bande galvanisée pour la prise de terre est intégrée dans les fondations.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs des sous-sols

1.2.1.1. Murs périphériques

Voiles en béton armé, prémurs en béton armé, respectivement maçonnerie en blocs coffrant ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant calculs statiques de l'ingénieur.

1.2.1.2. Murs de refends

Les murs porteurs intérieurs seront construits en blocs de béton, en voiles de béton armé ou en blocs coffrant ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués selon les exigences des calculs statiques. Ces murs présenteront une surface lisse et, à l'exception des surfaces en béton armé et de la maçonnerie en blocs coffrant, seront enduits, ou peinture sur béton, ou béton brut.

1.2.2. Murs de façade (aux divers niveaux)

Les murs porteurs extérieurs seront construits en blocs de béton ou en voile de béton armé ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant les nécessités des calculs statiques, munis d'une façade isolante en polystyrène expansé, polystyrène expansé extrudé ou laine minérale revêtue d'enduit minéral, épaisseurs et conductivité thermique suivant le certificat de performance énergétique. Le choix des couleurs et des matériaux incombe au réalisateur.

Les appuis de fenêtre seront réalisés en tablettes en aluminium de la même teinte que les châssis.

1.2.3. Murs pignons

Idem 1.2.2.

1.2.4. Murs mitoyens

Néant.

1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias-séchoirs)

Loggias : néant.

Séchoirs : néant.

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

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront construits en blocs de béton, en voiles de béton armé ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués, selon les exigences des calculs statiques, finition selon destination décrites dans les positions suivantes de la notice. La construction des poteaux porteurs se fera conformément aux plans.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs :

a) Entre les locaux privatifs contigus

Entre les appartements :

- Les murs séparatifs non porteurs seront construits en blocs/briques de ciment ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués, doublés sur un côté par une cloison légère avec incorporation d'une isolation acoustique.
- Les murs séparatifs porteurs seront construits suivant l'article 1.2.6. et doublés sur un côté, par une cloison légère avec incorporation d'une isolation acoustique.
- A l'intérieur des appartements, les cloisons seront construites en blocs/briques de ciment ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués, enduites de plâtre.

A l'intérieur des commerces, pas de cloisons, pas d'enduites de plâtre.

b) Entre les locaux privatifs et les autres locaux

- Entre les appartements et les escaliers, l'ascenseur, hall et locaux divers, les murs séparatifs seront construits suivant l'article 1.2.6., avec incorporation d'une isolation acoustique.
- Entre les caves privatives et les locaux communs, les cloisons seront construites en blocs/briques de ciment ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués, respectivement comme décrites au point 1.2.6..

c) Entre autres locaux contigus

Entre les caves privatives contiguës, les cloisons seront construites en blocs/briques de ciment ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués, soit en maçonnerie rejointoyée vue.

d) Les gaines techniques

Les gaines techniques seront construites conformément aux exigences acoustiques, thermiques et anti-feu en vigueur.

A l'intérieur des commerces les gaines doivent être réalisées par l'acquéreur. Le compartimentage horizontal en direction de l'étage supérieur et de l'étage inférieur est réalisé par le réalisateur.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Planchers sur étage courant

Dalle de sol :

Fourniture et mise en place d'une feuille de polyéthylène (PE) et réalisation d'une dalle de sol ou d'une dalle sur terrain en béton, d'une épaisseur adaptée aux calculs statiques. Isolation en polystyrène extrudé (XPS) si nécessaire, suivant CPE et calculs statiques.

Etages :

Dalles en béton armé coulées sur place ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués. Épaisseur et armatures des dalles suivant CPE et calculs statiques.

Chapes :

Au rez-de-chaussée partie communes, une pré-chape conforme au CPE sera utilisée pour recouvrir les conduites et gaines. Aux étages une pré-chape recouvrira également les conduites et gaines. Isolation acoustique adaptée à la fixation du chauffage au sol. Un additif spécial sera ajouté à la chape pour le chauffage au sol afin d'améliorer sa plasticité.

Une chape armée d'un treillis ou fibrée sera appliquée, désolidarisée des murs périphériques, avec des joints de dilatation confectionnés selon les besoins techniques. L'épaisseur des chapes sera adaptée au revêtement final. Au rez-de-chaussée, sur les surfaces commerciales, la mise en place de l'isolation, préchape chauffage sol, chape etc. conformément au CPE doit être réalisée par l'acquéreur.

1.3.2. Planchers sous terrasse (s'il y a lieu)

Balcons :

Habillage des sous-faces des balcons en crépi directement sur béton, ou si techniquement nécessaire en crépi sur isolation thermique. Etanchéité, matelas spécial de protection et revêtement granit gris sur plots suivant choix du réalisateur.

Terrasses :

Etanchéité, matelas spécial de protection et revêtement granit gris sur plots suivant choix du réalisateur.

Loggias :

Néant.

Patio (avec accès) : l'étanchéité, l'isolation, le voile de protection et la terre végétale sont réalisés par le réalisateur. La plantation ou tout autre aménagement est à la charge de l'acquéreur.

1.3.3. Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés

Dalle en béton armé ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués, conforme aux calculs statiques, avec isolation thermo-acoustique et chape flottante dont l'épaisseur variera en fonction du type de revêtement de sol.

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Dalle en béton armé lisse ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués suivant les nécessités des calculs statiques avec une isolation thermo-acoustique suivant besoin.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre les pièces principales

Les cloisons de distribution seront réalisées en blocs/briques de ciment ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués et enduites de plâtre. Certaines gaines techniques seront munies d'un habillage coupe-feu suivant les besoins du dossier de sécurité. Les gaines techniques principales et accessibles seront enduites à l'intérieur au plâtre.

1.4.2. Entre les pièces principales et pièces de service

Idem 1.4.1.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escaliers

Les escaliers seront réalisés en béton armé coulé sur place ou à l'aide de matériaux de construction préfabriqués et munis d'un revêtement en pierre naturelle ou de carrelage suivant choix du réalisateur.

1.5.2. Escaliers de secours

Néant.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Néant - les locaux privatifs ne seront pas munis de conduits de fumée pour foyers individuels.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

La ventilation des appartements se fera par des ventilations mécaniques à double-flux individuelles implantées dans les appartements.

Le dimensionnement, la livraison, le montage et la mise en service des systèmes de ventilation décentralisée des surfaces commerciales sont à la charge de l'acquéreur. Les raccordements pour l'air soufflé et l'air extrait sont préparés par le réalisateur à proximité des gaines.

La ventilation des espaces communs est assurée, si nécessaire, par une ventilation mécanique centralisée et réalisée conformément aux exigences techniques.

1.6.3. Conduits d'air frais

Par la ventilation mécanique à double flux.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie

Le conduit de fumée/cheminée de la chaufferie sera assuré par un conduit vertical permettant l'évacuation des fumées et des gaz liés au système de chauffage central.

1.6.5. Ventilation haute de chaufferie

La ventilation haute de la chaufferie sera assurée par un conduit simple paroi parallèle à la cheminée.

1.7. CHUTES DE GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

Les tuyaux de descente (au-dessus du sous-sol), servant à évacuer les eaux pluviales vers la canalisation, seront installés dans les gaines techniques ou visible en façade (pour balcons). A l'intérieur de l'immeuble, ces descentes seront réalisées en tuyaux de HDPE ou Geberit PP Silent.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Les chutes d'eaux usées seront réalisées en tuyaux de HDPE noir soudés ou similaire, munies d'une isolation acoustique ou Geberit PP Silent.

1.7.4. Branchements aux égouts

Suivant plans et prescriptions de la Commune. Les taxes de raccordement sont comprises.

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

Toitures plates :

Réalisation d'une dalle en béton armé suivant calcul statique. Un pare-vapeur et une Isolation thermique suivant les calculs du certificat de performance énergétique (CPE), membranes d'étanchéités soudées, avec une protection mécanique. Une bande de gravier sera utilisée comme lestage autour des acrotères, toiture verte extensive. Un profil de rive pour la toiture ou des couvre murs sur acrotère en tôle alu laqué (suivant plans). Une ligne de vie sera réalisée sur toutes les toitures des résidences.

1.8.2. Etanchéité et accessoires

Cf. 1.8.1.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Les déflecteurs en toiture des ventilations et conduits divers seront en zinc, ou aluminium ou en inox.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

Béton brut.

2.2. REVETEMENTS MURAUX (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

Maçonnerie en béton brut.

2.3. PLAFONDS (sauf peintures, tentures)

Béton brut.

2.4. MENUISERIE EXTERIEURE

2.4.1. Menuiserie extérieure des pièces principales

Les fenêtres et portes seront réalisées en aluminium (intérieur), avec habillage extérieur aussi en aluminium suivant teinte au choix du réalisateur, à triple vitrage isolant.

Caractéristiques techniques du vitrage selon CPE

L'ensemble des châssis sera posé de manière à garantir une étanchéité absolue à l'eau et à l'air (montage pour bâtiment passif : membrane collée à l'intérieur).

La répartition et le dimensionnement des différents éléments des châssis seront exécutés suivant les contraintes techniques et architecturales. Un plan d'exécution sera réalisé, dans la limite du possible, suivant les souhaits du futur acquéreur. Des mécanismes oscillo-battants seront installés, mais uniquement sur les fenêtres de petite taille à l'arrière du bâtiment et sur les fenêtres de petite taille sur la façade latérale droite.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Idem 2.4.1.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS

2.5.1. Pièces principales

Toutes les fenêtres de forme carrée ou rectangulaire seront munies de stores électriques à lamelles en aluminium type ROMA réf. CDL. La commande des stores électriques se fera par des interrupteurs muraux ou avec une centrale de régularisation domotique. Tablettes de fenêtres en aluminium à l'extérieur, couleur au choix du réalisateur. Caissons préfabriqués pour stores électriques en matière isolante avec couvercle de révision à l'extérieur. Les stores ne permettent pas une occultation totale des locaux.

2.5.2. Pièces de service

Néant.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Huisseries et bâtis

Néant.

2.6.2. Portes intérieures :

Néant.

2.6.3. Impostes en menuiseries

Néant.

2.6.4. Portes palières

Néant.

2.6.5. Portes de placards

Néant.

2.6.6. Portes des locaux de rangement

Néant

2.6.7. Moulures et habillages

Caissons préfabriqués pour stores (voir 2.5.1.) en matière isolante avec couvercle de révision à l'extérieur.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

Néant.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

Néant.

2.9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Equipements ménagers :

Néant.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie :

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

Seule une amenée d'eau sera livrée, la distribution interne dans les commerces sera à la charge de l'acquéreur.

Le comptage de la consommation sera individuel par local.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage

Idem 2.9.2.1. Compteur séparé.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle

Néant - production d'eau chaude centrale
Distribution voir 2.9.2.1.

2.9.2.4. Evacuations

Raccordement en tuyaux de HDPE noir soudés ou similaire devant les gaines.
Seule une évacuation sera livrée, avec à chaque fois un embranchement au niveau rez-de-chaussée et au niveau cave. La distribution interne dans le commerce sera à la charge de l'acquéreur.

2.9.2.5. Distribution du gaz

Néant.

2.9.3. Equipements électriques :

Seule une amenée depuis le tableau principal jusqu'à un sous-tableau sera livrée par local commercial. La distribution interne sera à la charge de l'acquéreur.

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations :

2.9.4.1. Type d'installation

Chauffage central à condensation au gaz, cheminée suivant conditions du producteur de la chaudière et réglementations.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Seule une amenée et un retour de chauffage seront livrés, la distribution se fera nécessairement par un système de chauffage sol ou convecteur basse température. La distribution sera à la charge de l'acquéreur.

2.9.4.4. Conduits de fumée

Néant. (Cf. 1.6.1.)

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

Cf. 1.6.2.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais

(Voir 1.6.2.)

2.9.5. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement :

2.9.5.1. Placards

Néant.

2.9.5.2. Pièces de rangement

Néant.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS

Celliers et Greniers : néant.

3.1.1. Murs ou cloisons

Voir 1.2.7.b

3.1.2. Plafonds

Caves : En béton

3.1.3. Sols

Les sols des caves seront munis d'une chape de pose avec carrelage au choix du réalisateur.
Chape industrielle pour les aires de circulation ; emplacements des voitures dans le garage avec du carrelage au choix du réalisateur.

3.1.4. Portes d'accès

Idem 2.6.6.

3.1.5. Ventilation naturelle

Mise en place de portes présentant un espace d'environ 10 cm en haut et en bas. Ventilation mécanique des caves.

3.1.6. Equipement électrique

Les caves seront munies chacune d'un point lumineux et de deux prises simples.

3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS

Emplacements et dimensionnements au sol : voir plans.

3.2.1. Murs ou cloisons

En voiles en béton armé respectivement en maçonnerie en blocs/briques de béton.

3.2.2. Plafonds

Les plafonds du garage seront en béton.

3.2.3. Sols

Chape industrielle pour les aires de circulation ; emplacements des voitures dans le garage avec du carrelage au choix du réalisateur.

3.2.4. Portes d'accès (pour chaque entrée de garage)

La porte d'accès pour voitures sera une porte sectionnelle munie d'un moteur à commande à distance.
Une télécommande sera livrée par emplacement simple.
Les portes d'accès entre garages et les immeubles seront des portes coupe-feu.

3.2.5. Ventilation naturelle

Ventilation mécanique du parking.

3.2.6. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours. Préparation de câblage pour chaque emplacement pour une future installation d'une borne pour voiture électrique.

3.3. **PARKINGS EXTERIEURS**

3.3.1 Sol

Pavés en granit 15x15cm suivant choix du réalisateur.

3.3.2 Délimitation au sol

Délimitation au sol suivant plans.

3.3.3 Système de repérage

Néant.

3.3.4 Système condamnant l'accès

Néant.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

4.1.1. Sols

Revêtement en pierre naturelle ou en carrelage au choix du réalisateur.

Tapis d'entrée en lamelles sur structure aluminium encastré dans le sol, au choix du réalisateur.

4.1.2. Parois

Enduit de plâtre, Scandatex ou Varioflies et peinture en latex ou bien crépissage dans une teinte claire, au choix du réalisateur.

4.1.3. Plafonds

Enduit de plâtre et peinture en latex.

4.1.4. Eléments de décoration

Néant.

4.1.5. Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Les entrées seront équipées de portes en aluminium dotées de ferme-porte, l'ouverture des portes sera actionnée par une gâche électrique. Un système de sonnettes, avec des plaques signalétiques et un vidéophone, sera installé.

4.1.6. Boîte aux lettres

Un ensemble de boîtes aux lettres (une boîte par appartement) sera installé dans les halls d'entrées, emplacement suivant prescriptions de la poste.

4.1.7. Tableau d'affichage

Néant

4.1.8. Chauffage

Néant

4.1.9. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours. Eclairage encastré dans la cage d'escalier.

4.2. CIRCULATIONS DE REZ-DE-CHAUSSEE, COULOIRS ET HALLS D'ETAGE

4.2.1. Sols

Idem 4.1.1.

4.2.2. Murs

Idem 4.1.2.

4.2.3. Plafonds

Idem 4.1.3.

4.2.4. Eléments de décoration

Néant.

4.2.5. Chauffage

Néant.

4.2.6. Portes

Néant.

4.2.7. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours. Eclairage apparent.

4.3. CIRCULATIONS DES SOUS-SOLS

4.3.1. Sols

Chape de pose avec carrelage au choix du réalisateur, pour les emplacements de stationnement.

4.3.2. Murs

Les murs présenteront une surface lisse (béton, enduit de ciment, plâtre) avec peinture en latex.

4.3.3. Plafonds

Les plafonds seront peints en latex ou faux-plafond blanc.

4.3.4. Portes d'accès

Portes suivant besoin.

4.3.5. Rampes d'accès pour véhicules

Revêtement réalisé en béton balayé avec des chasse-roues en béton suivant plans.

4.3.6. Equipement électrique

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

Système automatique de feux de signalisation pour l'entrée et la sortie des véhicules.

4.4. CAGES D'ESCALIERS

4.4.1. Sols des paliers

Revêtement en pierre naturelle ou en carrelage au choix du réalisateur.

4.4.2. Murs

Idem 4.1.2.

4.4.3. Plafonds

Les plafonds seront enduits de plâtre et peints en latex.

4.4.4. Escaliers (marches, contremarches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face de la pailasse

Les garde-corps, respectivement les mains-courantes seront réalisés en inox ou en acier thermolaqué, au choix du réalisateur. Conformés aux normes et réglementations en vigueur.

4.4.5. Chauffage, ventilation

Si nécessaire, ventilation mécanique.

4.4.6. Eclairage

Luminaires en nombre suffisant munis d'une minuterie et éclairage de secours.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. Garage à bicyclettes, voitures d'enfants

Les murs seront carrelés sur toute la hauteur, carrelage au choix du réalisateur ; le sol comportera une chape avec carrelage au choix du réalisateur.

Le plafond sera en béton ; l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant.

4.5.2. Buanderies / Caves privatives

Les murs séparatifs seront construits en blocs/briques de ciment, enduits au mortier de ciment avec peinture au latex ; le sol comportera une chape avec un revêtement en carrelage au choix du réalisateur.

Buanderie : mise en place d'un faux-plafond à caissons amovibles ; par appartement ce local sera muni de deux prises électriques placées sous clé et d'un raccordement à l'eau froide également placé sous clé dont le comptage des consommations sera individuel. Tous les murs seront carrelés sur toute la hauteur. Ce carrelage sera au choix du réalisateur. L'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant.

Caves : Le plafond sera en béton ; chaque cave sera équipée de deux prises électriques dont le comptage des consommations sera individuel. Le carrelage sol sera au choix du réalisateur.

4.5.3. Séchoir collectif

Néant.

4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien

Idem 4.5.1.

4.5.5. Locaux sanitaires

Néant.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

4.6.1. Salle de bricolage

Néant.

4.6.2. Salle de jeux et de réunions

Néant.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Local de réception des ordures ménagères

Les murs seront carrelés sur toute la hauteur, carrelage au choix du réalisateur ; le sol comportera une chape avec carrelage au choix du réalisateur. Le plafond sera en béton ; l'éclairage se fera moyennant des luminaires en nombre suffisant.

4.7.2. Chaufferie

Voir 5.2.

4.7.3. Sous-station de chauffage

Selon les besoins techniques, des sous-stations peuvent être nécessaires.

4.7.4. Local des surpresseurs

Néant.

4.7.5. Local transformateur

Le local technique du transformateur qui se trouve à côté de la rampe de garage, sera réalisé conformément aux exigences générales et particulières de Creos.

4.7.6. Local machinerie d'ascenseur

Néant.

4.7.7. Local ventilation mécanique

Le local technique pour le système de ventilation central des parties communes de l'immeuble est localisé au sous-sol.

4.8. CONCIERGERIE

4.8.1. Composition du local

Néant.

4.8.2. Equipements divers

Néant.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

Chaque immeuble (Bloc A, Bloc B et Bloc C) sera doté d'un ascenseur électrique GT-OTIS, modèle GEN 2 Life, confort, ou similaire et équivalent, téléphone discriminatoire « mains libres » en cabine, portes automatiques à ouverture latérale, passage libre au moins 800mm. Les portes seront en acier inoxydable.

Deux monte-charges électriques accessibles et accompagnés pour le transport des poubelles et opérateurs, seront installés.

Chaque entrée d'immeuble (Bloc A, Bloc B et Bloc C) sera équipée par une plateforme élévatrices électriques PMR, selon nécessité et configuration définitive retenue par le réalisateur et est revêtue de la même couleur que les portes d'entrée et les boîtes aux lettres.

L'installation sera conforme aux prescriptions légales en vigueur. Un organisme agréé au Grand-Duché de Luxembourg procédera à la réception des ascenseurs, monte-charges et plateformes élévatrices.

5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. Equipement thermique de chauffage :

5.2.1.1. Production de chaleur

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par un chauffage à gaz naturel H, chaudière à condensation. Voir généralités et CPE.

5.2.1.2. Régulation automatique

- régulation primaire : régulation électronique par sonde extérieure en fonction de la température extérieure,
- régulation secondaire : chaque pièce habitable d'une surface au sol supérieure à 6 m² qui dispose du chauffage de sol est dotée d'un thermostat permettant une régulation individuelle de la température (sauf WC séparé).

5.2.1.3. Pompes et brûleurs

Selon les exigences thermiques et techniques.

5.2.1.4. Accessoires divers

Selon les exigences thermiques et techniques.

5.2.1.5. Colonnes montantes

Vannes de coupure par circuit et un robinet de vidange par armoire de distribution.

5.2.2. Service d'eau chaude :

5.2.2.1. Production d'eau chaude

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est assurée par un chauffage à gaz naturel H, selon CPE et exigences techniques.

Des panneaux solaires thermiques pour soutenir la production de chaleur seront installés sur la toiture, alimentant les réservoirs d'eau chaude. Dimensionnement selon CPE et plans autorisés.

5.2.2.2. Réservoirs

En nombre et en volume suffisants pour répondre aux exigences techniques du système.

5.2.2.3. Pompes et brûleur

En nombre et en volume suffisants pour répondre aux exigences techniques du système.

5.2.2.4. Comptage général

Le comptage général se fera par un ou plusieurs compteur(s) collectif(s). Le comptage de la consommation privée se fera moyennant un compteur individuel.

5.2.2.5. Colonnes montantes

Un robinet de fermeture général par appartement est installé sur les colonnes montantes.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

L'immeuble sera branché au réseau de téléphone des POST (boîtes pour raccordement dans chaque appartement). Les taxes et frais de raccordement individuels ainsi que les frais d'abonnement seront à charge de l'acquéreur.

5.3.2. Antennes T.V. et radio

Raccordement du réseau POST ou bien réseau du distributeur agréé à la Commune du lieu de la résidence.

5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

La réception, le stockage et l'évacuation des ordures ménagères se feront moyennant la location de poubelles ou conteneurs. Les taxes seront à charge de l'acquéreur.

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Voir 3.1.5.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. Comptages généraux

Le comptage général se fera par un compteur collectif. Le comptage de la consommation privée se fera moyennant un compteur individuel et le comptage de la consommation des parties communes se fera par un compteur particulier commun. Des sous-compteurs peuvent être installées. Ces installations seront conformes aux prescriptions des services techniques de la commune compétente.

5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

Un filtre à eau autonettoyant Cillit, ou similaire, sera installé. Un régulateur de pression sera installé si nécessaire.

Une pompe de relevage et le cuvelage, dimensionnée de manière adéquate, sera installée au troisième sous-sol.

5.6.3. Colonnes montantes

La tuyauterie de distribution sera posée dans les gaines techniques suivant les plans.

5.6.4. Branchements particuliers

Branchement à partir de la vanne de coupure sur le compteur individuel.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

Suivant les prescriptions du distributeur de gaz. Pas d'alimentation en gaz dans les parties privatives.

5.7.1. Colonnes montantes

Néant.

5.7.2. Branchement et comptages particuliers

Le comptage des consommations de chaleur privées se fera moyennant des compteurs adaptés individuels.

5.7.3. Comptages des services généraux

Le comptage de la consommation de chaleur se fera moyennant un compteur adapté.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. Comptages des services généraux

Le relevé des consommations privées sera effectué à l'aide de compteurs individuels (un compteur par appartement). Le relevé de la consommation des parties communes et des équipements collectifs se fera à l'aide d'un ou plusieurs compteurs communs.

5.8.2. Colonnes montantes

Les câbles de raccordement seront posés dans les gaines techniques.

5.8.3. Branchement et comptages particuliers

Voir 5.8.1. – un tableau électrique avec fusibles sera installé par appartement.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1. VOIRIE ET PARKING

6.1.1. Voirie d'accès

La partie extérieure de la rampe d'accès au parking sous-sol serait fait avec un revêtement de pavés en béton jusqu'à la porte d'entrée sectionnelle. Dans l'intérieur, le revêtement de sol de la rampe est en béton. Voir 4.3.5. et 3.2.3.

6.1.2. Trottoirs publics

Néant

6.1.3. Parkings visiteurs

Néant.

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours

Chemin d'accès vers les entrées principales en revêtement au choix du réalisateur.

6.3. ESPACES VERTS

6.3.1. Aires de repos

Néant.

6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Néant.

6.3.3. Engazonnement

Néant.

6.3.4. Arrosage

Néant.

6.3.5. Bassins décoratifs

Néant.

6.3.6. Chemins de promenade

Néant.

6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

6.4.1. Sol

Néant.

6.4.2. Equipements

Néant.

6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Eclairage approprié au choix du réalisateur.

6.5.2. Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autre

Néant.

6.6. CLOTURES

6.6.1. Sur rue

Néant.

6.6.2. Avec les propriétés voisines

Néant.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Eau

Le branchement à l'eau se fera suivant les prescriptions des services de la commune compétente.

6.7.2. Gaz

Le branchement au gaz se fera suivant les prescriptions du service compétent.

6.7.3. Electricité (poste de transformation extérieur)

Voir 4.7.5.

6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs

RIA et Sprinklage pour sous-sols suivant plan CGDIS et besoins techniques. Une coupole de toiture de désenfumage est prévue pour chaque cages d'escalier. Un système de ventilation et de désenfumage des parkings est installé.

6.7.5. Egouts

Le branchement aux égouts se fera suivant les prescriptions des services compétent de la Ville de Luxembourg.

6.7.6. Epuration des eaux

Néant.

6.7.7. Télécommunications

Le branchement des réseaux de téléphone, d'antenne TV et radio se fera suivant les prescriptions des services techniques respectifs.

6.7.8. Drainage du terrain

Néant.

6.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, chemins, aires, cours et jeux

L'évacuation des eaux se fera suivant les prescriptions des services compétent de la commune compétente.

Fait en autant d'exemplaires que de parties à Strassen, le _____

Le(s) client(s)

Le réalisateur
BOURG SA
