

RÉSIDENCE SOHO LOT 1

NOTE DESCRIPTIVE

Une réalisation de BS DEVELOPMENT



SOMMAIRE

0.	Vue générale du Projet	- 7 -
0.1.	Présentation générale	- 7 -
0.2.	Situation.....	- 8 -
0.3.	Préambule	- 8 -
0.4.	Généralités	- 9 -
0.5.	A charge du Maître d’Ouvrage	- 9 -
0.6.	A charge des acquéreurs	- 10 -
0.7.	Date de remise des clefs.....	- 10 -
1.	Caractéristiques techniques générales de l’immeuble.....	- 11 -
1.1.	Infrastructures	- 11 -
1.1.1.	Fouilles.....	- 11 -
1.1.2.	Fondations	- 11 -
1.2.	Murs et ossatures	- 11 -
1.2.1.	Murs du sous-sol	- 11 -
1.2.1.1.	Murs périphériques	- 11 -
1.2.1.2.	Murs de refends	- 11 -
1.2.2.	Murs de façades	- 11 -
1.2.3.	Murs pignons	- 11 -
1.2.4.	Murs mitoyens.....	- 12 -
1.2.5.	Murs porteurs à l’intérieur des locaux (refends).....	- 12 -
1.2.6.	Murs ou cloisons séparatifs (cloisons de distribution)	- 12 -
1.3.	Planchers	- 12 -
1.3.1.	Planchers sur étages courants.....	- 12 -
1.3.2.	Plancher sous terrasses	- 12 -
1.3.3.	Plancher sur locaux techniques, et buanderie	- 12 -
1.3.4.	Planchers sur locaux divers	- 12 -
1.4.	Cloisons de distribution	- 12 -
1.4.1.	Entre pièces principales.....	- 12 -
1.4.2.	Entre pièce service.....	- 12 -
1.5.	Escaliers	- 12 -
1.6.	Conduits de fumée et de ventilation	- 12 -
1.6.1.	Conduits de fumée des locaux de l’immeuble	- 12 -
1.6.2.	Conduits de ventilation des locaux de l’immeuble	- 13 -
1.6.3.	Conduits d’air frais.....	- 13 -
1.6.4.	Conduit de fumée de chaufferie.....	- 13 -
1.7.	Chutes et grosses canalisations	- 13 -
1.7.1.	Descentes d’eaux pluviales.....	- 13 -
1.7.2.	Descentes d’eaux usées.....	- 13 -
1.7.3.	Canalisations en sous-sol et canalisations enterrées	- 13 -
1.7.4.	Branchement aux égouts.....	- 13 -
1.8.	Toitures.....	- 14 -
1.8.1.	Charpente, couverture et accessoires.....	- 14 -
1.8.2.	Etanchéité et accessoires	- 14 -
1.8.3.	Souches de cheminées, ventilations et conduits divers	- 14 -
2.	Locaux privatifs et leurs équipements.....	- 14 -
2.1.	Sols et plinthes.....	- 14 -
2.1.1.	Chapes	- 14 -
2.1.2.	Sols et plinthes des pièces privatives principales (hors locaux privatifs en sous-sol) ..	- 15 -
2.1.3.	Sols et plinthes des pièces privatives de service (caves)	- 15 -
2.1.4.	Sols et plinthes des entrées et dégagements.....	- 15 -
2.1.5.	Sols des terrasses et loggias	- 15 -
2.1.6.	Tablettes intérieures des fenêtres	- 15 -

2.2.	Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures →	
2.8)	- 15 -	
2.2.1.	Revêtement muraux des pièces de service	15 -
2.2.2.	Toutes les autres pièces (annexes privatives → 3.1)	15 -
2.3.	Plafonds (sauf peinture, tentures).....	15 -
2.3.1.	Plafond des pièces intérieures	15 -
2.3.2.	Plafond des loggias	15 -
2.3.3.	Sous face des balcons	16 -
2.4.	Menuiseries extérieures	16 -
2.4.1.	Menuiseries extérieures des pièces principales.....	16 -
2.4.2.	Menuiseries extérieures des pièces de service	16 -
2.4.3.	Porte de garage	16 -
2.5.	Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire	16 -
2.6.	Menuiseries intérieures.....	16 -
2.6.1.	Huisseries et bâtis.....	16 -
2.6.2.	Portes intérieures	16 -
2.6.3.	Impostes en menuiseries.....	17 -
2.6.4.	Portes palières	17 -
2.6.5.	Portes de placards	17 -
2.6.6.	Porte de locaux rangement = portes de cave.....	17 -
2.6.7.	Moulures et habillages	17 -
2.7.	Serrurerie et Garde-corps.....	17 -
2.7.1.	Garde-corps et barres d'appui.....	17 -
2.7.2.	Grilles de protection des baies des communs.....	17 -
2.7.3.	Ouvrages divers	17 -
2.8.	Peintures, papiers, tentures	18 -
2.8.1.	Peintures extérieures et vernis.....	18 -
2.8.2.	Peintures intérieures	18 -
2.8.3.	Papiers peints	18 -
2.8.4.	Tentures.....	18 -
2.9.	Equipements intérieurs	18 -
2.9.1.	Equipements ménagers	18 -
2.9.2.	Equipements sanitaires et plomberie.....	18 -
2.9.3.	Equipements électriques	20 -
2.9.3.1.	Type d'installation	20 -
2.9.3.2.	Puissance à desservir.....	21 -
2.9.3.3.	Equipement de chaque pièce	21 -
2.9.3.4.	Sonnerie de porte palière.....	22 -
2.9.4.	Chauffage, cheminées, ventilation	22 -
2.9.4.1.	Type d'installation	22 -
2.9.4.2.	Température garanties dans les divers pièces	22 -
2.9.4.3.	Appareils d'émission de chaleur.....	22 -
2.9.4.4.	Conduits de fumée	23 -
2.9.4.5.	Conduits et prises de ventilation	23 -
2.9.4.6.	Conduits et prises d'air frais	24 -
2.9.5.	Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement	24 -
2.9.6.	Equipements de télécommunications.....	24 -
2.9.7.	Autres équipements	24 -
3.	Annexes privatives	24 -
3.1.	Caves, celliers, greniers	24 -
3.2.	Box et parkings couvert	24 -
3.3.	Parkings extérieurs	25 -
4.	Parties communes intérieures à l'immeuble.....	25 -
4.1.	Hall d'entrée de l'immeuble	25 -
4.2.	Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage	25 -

4.3.	Circulations des sous-sol	- 25 -
4.4.	Cages d'escaliers.....	- 26 -
4.5.	Locaux communs	- 26 -
4.6.	Locaux sociaux.....	- 26 -
4.7.	Locaux techniques	- 26 -
4.8.	Conciergerie.....	- 26 -
5.	Equipements généraux de l'immeuble	- 26 -
5.1.	Ascenseurs.....	- 26 -
5.2.	Chauffage, eau chaude	- 26 -
5.2.1.	Equipement thermique de chauffage.....	- 26 -
5.2.2.	Service d'eau chaude.....	- 26 -
5.3.	Télécommunications	- 27 -
5.4.	Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères.....	- 27 -
5.5.	Ventilation mécanique des locaux	- 27 -
5.6.	Alimentation en eau	- 27 -
5.7.	Alimentation en gaz.....	- 27 -
5.8.	Alimentation en électricité	- 27 -
6.	Parties communes extérieures de l'immeuble	- 27 -
6.1.	Voirie et parking	- 27 -
6.2.	Circulations piétons	- 27 -
6.3.	Espaces verts.....	- 27 -
6.4.	Eclairage extérieur	- 28 -
6.5.	Clôtures.....	- 28 -
6.6.	Réseaux divers	- 28 -
7.	Observations	- 28 -
7.1.	Exécution	- 28 -
7.2.	Assurances	- 28 -
7.3.	Suppléments	- 28 -
7.4.	Moins-values et ristournes	- 29 -
7.5.	Garantie d'achèvement.....	- 29 -
7.6.	Conventions et promesses verbales.....	- 29 -
8.	Fournitures supplémentaires.....	- 29 -
8.1.	Modifications	- 29 -
8.2.	Choix définitifs	- 29 -
8.3.	Indications et dimensions sur les plans	- 30 -
8.4.	Nettoyage	- 30 -
8.5.	La présente description	- 30 -
8.6.	Aspect extérieur de l'immeuble	- 30 -
9.	Plan de paiement	- 31 -
10.	Approbation	- 31 -

PROMOTEUR**BS DEVELOPMENT s.à.r.l.**

7, Rue Fort Elisabeth - 1463 Luxembourg
Téléphone : +352 29 51 29 Fax : +352 29 51 14

CONSTRUCTEURS**SOLUDEC S.A.**

3b, Boulevard du Prince Henri - L -1724 Luxembourg
Téléphone : +352 26 599 – 1 Fax : +352 26 599 599
e-mail : info@soludec.lu Site internet : www.soludec.com

LUX TP S.A.

Zone Industrielle Schaedhaff - BP 49 - L -5201 Sandweiler

Téléphone : +352 35 79 79 Fax : +352 35 79 06
e-mail : contact@luxtp.lu Site internet : www.luxtp.lu

ARCHITECTES**MORENO ARCHITECTURES & ASSOCIÉS s.à.r.l.**

17, rue de l'Aciérie - L-1112 Luxembourg
Téléphone : +352 26 48 27 75 - Fax : +352 26 48 27 75
e-mail : moreno@moreno.lu Site internet : www.moreno.lu

BUREAUX DE CONTROLE**OGC**

16, Rue de Luxembourg - L - 4220 ESCH/ALZETTE
Téléphone : +352 27 51 81 48 Fax : +352 27 51 81 49
e-mail : contact@ogc.lu

INGENIEUR STATIQUE**INCA sarl**

B.P. 114 - L-6906 Niederaanven
Téléphone : +352 42 68 90 Fax : +352 42 68 96
e-mail : info@inca-ing.lu

INGENIEURS TECHNIQUES SPECIALES**BETIC SA**

2, Route de Luxembourg - L - 4972 DIPPACH
Téléphone : +352 26 37 61 1 Fax : +352 26 37 61 9
e-mail : mail@betic.lu

HABITATIONS PASSIVES DE CLASSE AAA

La réduction de la consommation énergétique de l'habitation est un des défis majeurs que notre société doit relever de nos jours. Les administrateurs de BS DEVELOPMENT SARL suivent attentivement les évolutions de la réglementation en matière énergétique et, suivant la volonté du gouvernement du Grand-duché, essayent même d'anticiper ces choix dans leurs projets.

C'est pourquoi :

- **BS DEVELOPMENT SARL a décidé de réaliser les habitations en classe AAA.**

Ce choix nécessite une isolation accrue de l'habitat et des techniques innovantes. Ainsi, BS DEVELOPPEMENT SARL a conçu ce projet en étroite collaboration avec des architectes et des ingénieurs de premier plan pour optimiser les besoins énergétiques du projet.

Les mesures suivantes ont été prises pour réduire la consommation en énergie du bâtiment.

1. Isolation des façades et des toitures

L'isolation de la façade contribue à retenir l'énergie en hiver à l'intérieur du bâtiment et évite la surchauffe en été. Les toitures vertes seront isolées avec un isolant type polystyrène exempt de CFC ou similaire et les façades avec un isolant type laine de roche ou similaire (épaisseurs à définir) suivant le calcul thermique du CPE

2. Fenêtres avec triple vitrage

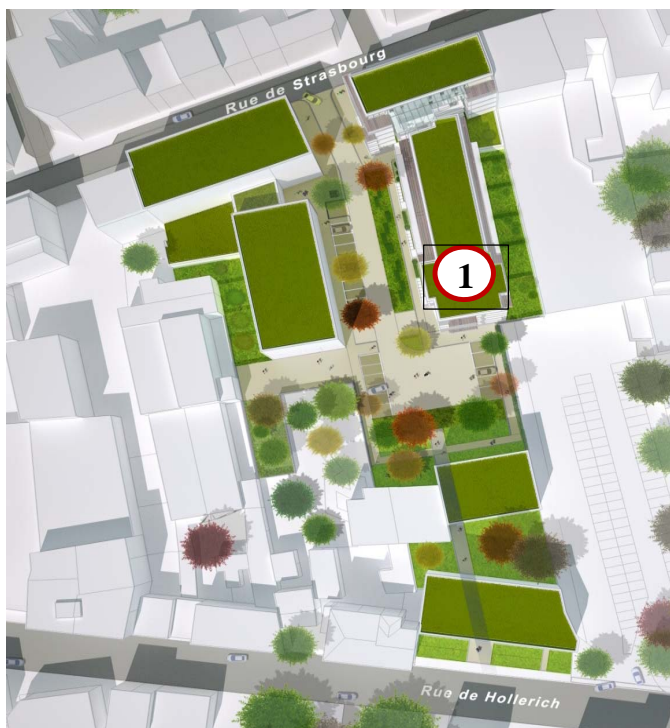
Comme l'isolation de la façade, le vitrage à triple épaisseur augmente la qualité ambiante de l'air. Les courants d'air, dus à une différence de température, et ressentis dans une habitation classique sont ici fortement diminués. Autre atout du triple vitrage ; il réduit les nuisances sonores provenant de l'extérieur.

3. Système de ventilation contrôlée

L'étanchéité à l'air du bâtiment est un des aspects les plus importants du concept énergétique du projet et de l'habitation « Passive » en général. L'enveloppe hermétique du bâtiment assure le confort de l'habitant et doit donc être traitée avec beaucoup d'attention. Néanmoins, pour garantir un renouvellement constant de l'air des logements, il est prévu d'installer un système de ventilation contrôlée qui se charge d'amener de l'air frais dans les chambres et le séjour et d'extraire l'air vicié de la cuisine et des salles d'eaux. Ce flux d'air n'est pas perceptible. Ainsi, en hiver, plus besoin d'ouvrir les fenêtres ce qui refroidit inévitablement la pièce. La ventilation contrôlée est une caractéristique des habitations « Passive » et ne nécessite qu'un entretien faible. Un système de filtres augmente par la même occasion la qualité de l'air.

Contrairement aux habitations « classiques », les extractions de hotte ne sont pas autorisées dans les constructions passives. Il faut impérativement avoir recours à une hotte à filtre à charbon. La proximité de l'extraction du système de ventilation avec la hotte réduit par ailleurs les éventuels désagréments qui pourraient subsister.

0.1. Présentation générale :



L'immeuble sera composé de 3 niveaux en sous-sol et 5 niveaux d'habitations, il y aura :

6 Studios		de	39 m ² à 43 m ²
15 appartements	1 chambre	de	67 m ² à 74 m ²
27 appartements	2 chambres	de	91 m ² à 120 m ²
5 appartements	3 chambres	de	115 m ² à 122 m ²
5 appartements	4 chambres	de	124 m ² à 160 m ²

Tous les appartements bénéficieront soit de terrasses, de loggias ou d'un jardin.

Les appartements bénéficieront :

- d'une façade super isolante
- de menuiseries extérieures bois équipées de triple vitrage
- d'une ventilation mécanique contrôlée double-flux semi-collective

Le projet s'inscrit dans le développement durable avec une classification triple A, une volonté de proposer un cadre sécurisé et une verdure abondante.

0.2. Localisation : Rue de Strasbourg

La résidence SOHO se trouve dans le quartier résidentiel de la gare . Situation idéale, proche du centre de la Ville de Luxembourg, ainsi que des administrations. Accès direct aux commodités, transports et commerces.

Cette zone, dont le potentiel de croissance est très important, fera l'objet d'un redéveloppement dont on peut déjà voir les premières réalisations.

[illegible]

0.3. Préambule

Le présent cahier des charges est établi conformément aux prescriptions de l'article 1601-5 du Code Civil et comprend en particulier la notice descriptive (suivant le Règlement Grand-ducal du 3 septembre 1985) et les plans de construction. Il forme un ensemble avec le contrat de vente et a pour objectif de décrire la construction et les matériaux employés ainsi que les équipements et finitions mis en œuvre.

Toute modification au présent cahier des charges doit être notifiée par écrit.

Le suivi de la réalisation du bien sera assuré sous la direction et surveillance de BS DEVELOPMENT Sàrl. La construction sera réalisée par SOLUDEC et BESIX, avec des sous-traitants de premier ordre pour les corps de métiers relevant des techniques spéciales et des travaux de parachèvement.

0.4. Généralités

Dans le présent cahier des charges, il est fait une distinction entre les parties privatives et les parties communes :

- Les parties communes à usage collectif appartiennent à tous les propriétaires pour leur quote-part suivant les plans du cadastre vertical. Seul le maître de l'ouvrage pourra apporter des changements aux parties communes si il le juge nécessaire (impératifs découlant des études statiques et techniques à réaliser) ou dans l'intérêt général de l'immeuble.
- Les parties privatives seront la propriété des acquéreurs et ils pourront, avec l'accord écrit du maître de l'ouvrage, apporter des modifications éventuelles n'affectant ni la structure portante, les gaines techniques, les façades de l'immeuble ni les toitures. Les changements envisagés devront être analysés par les conseils du maître de l'ouvrage concernés (architecte, entreprises...) et les acquéreurs seront conviés à une réunion finale de validation. Les modifications ne devront pas retarder le déroulement des travaux
- La gérance : Afin d'organiser la mise en service et l'exploitation de la copropriété (l'accès et voie de circulation du parking et les locaux techniques) dès la première occupation d'un appartement, BS DEVELOPMENT désignera pour la 1ère année une société de gérance qui entrera en fonction dès la première remise des clés. Il appartiendra aux copropriétaires de choisir, après cette première année, s'ils le jugent opportun, de nommer un nouveau syndic.

0.5. A charge du Maître d'Ouvrage BS DEVELOPMENT

Sont à charge du promoteur et sont donc compris dans le prix de vente de l'appartement :

- les taxes des autorisations de bâtir et de voirie.
- les frais de la garantie bancaire d'achèvement.
- les taxes et coûts des travaux de raccordement de la résidence aux canalisations et autres réseaux (eau, électricité, téléphone, télévision communale).
- les assurances de la résidence jusqu'au jour de la réception de l'immeuble. Après la réception ou l'occupation du premier appartement, les primes d'assurance seront à charge de la copropriété.
- le coût de l'assurance décennale et biennale.
- le coût d'installation des sous-compteurs individuels d'eau froide et d'eau chaude.
- le coût des consommations d'eau et d'électricité jusqu'au jour de la réception de l'immeuble.
- les luminaires des parties communes et les luminaires extérieurs des terrasses privatives (choix des luminaires par l'architecte pour une uniformité sur toute la résidence).
- les aménagements extérieurs, suivant les plans architectes.
- deux télécommandes de la porte extérieure du parking par emplacement de parking.

0.6. A charge des acquéreurs

Sont à la charge des acquéreurs :

- les taxes et frais pour le raccordement à un réseau téléphonique.
- les taxes et frais pour le raccordement au réseau de télévision communal.
- les taxes, cautions et frais pour la pose des compteurs d'électricité.
- les frais liés à la fourniture (ou location) et pose des compteurs de chaleur suivant la décision qui sera prise à la première assemblée générale.
- Le coût d'installation d'une parabole pour une distribution collective d'un signal de télévision satellite suivant l'éventuelle décision de réaliser une telle installation, laquelle décision devra être prise en assemblée générale (voir également point 2.9.6).
- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié

Est également à la charge des acquéreurs, le coût des changements et modifications apportés par les acquéreurs à leurs propriétés privatives.

0.7. Date de remise des clefs

La mise à disposition des parties privatives avec remise des clefs aura lieu sur invitation de BS DEVELOPMENT Sarl(au maximum 24 mois après le début des travaux). La réception sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties. Le solde du prix d'achat ainsi que les coûts des travaux supplémentaires devront également avoir été réglés préalablement à la remise des clefs.

1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1. Infrastructures

1.1.1. Fouilles

- Les terres des terrassements en grandes masses seront évacuées vers une décharge agréée. Les matériaux terrassés ne seront pas réemployés en éventuels remblais sous l'immeuble.
- Les travaux de terrassement pour les fondations seront exécutés suivant les plans du bureau d'études structures.
- Les terrassements pour les travaux de raccordement seront réalisés une fois le gros œuvre du sous-sol achevé.

1.1.2. Fondations

Les fondations seront réalisées en béton armé et suivant les plans et calculs de dimensionnement du bureau d'études structures en conformité avec les indications communiquées par le bureau d'études de sol.

1.2. Murs et ossatures

La structure portante sera réalisée en éléments béton armé ou en maçonneries de blocs béton.

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques

- Blocs en béton, piliers en béton armé, éventuellement pré murs en béton armé ou en béton coulé sur place selon choix du constructeur,
- Les surfaces murales intérieures seront brutes rejointoyées, éventuellement en béton brut de décoffrage.
- Les surfaces murales extérieures en contact avec les terres seront revêtues d'une étanchéité adaptée.

1.2.1.2. Murs de refends

Maçonneries en briques ou en blocs béton, respectivement voiles en béton armé ; piliers et poutres suivant étude statique.

1.2.2. Murs de façades

- Structure en briques ou en blocs béton ou piliers en béton armé respectivement voiles en béton armé suivant étude statique.
- Enveloppe thermique avec isolant en laine de roche ou similaire suivant CPE.
- Revêtement de façade : enduit type chromolith ou similaire, aspect et teintes claires au choix du promoteur et bardage en pierre naturelle ou de type TRESPA ou de type briques au choix de l'AR.

Finitions intérieures : en plâtre sauf pour les salles de bain où un enduit ciment sera mis en œuvre. Les raccords des murs au plafond seront en équerre. Les coins saillants seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées

1.2.3. Murs pignons

Les murs pignons seront traités de la même façon que les murs de façade.

1.2.4. Murs mitoyens

Idem 1.2.1.2

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

Les murs porteurs intérieurs seront en béton armé coulé sur place ou en maçonnerie de blocs béton, l'épaisseur sera définie par l'étude statique.

1.2.6. Murs ou cloisons séparatifs (cloisons de distribution)

Briques ép. 11.5 cm ou cloison en plaques de plâtres minimale épaisseur 10 cm sur ossature métallique. (Knauf W112 ou similaire). Les coins saillants seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées

1.3. Planchers**1.3.1. Planchers sur étages courants**

- Dalle en béton armé ou pré-dalle, épaisseur suivant étude statique,
- Recouvrement plâtre en sous-face dans les pièces de vie,
- Pré-chape et chape à base de ciment ou chape sèche ou chape anhydride.
- Isolation thermique contre la partie non-chauffée,
- Isolation acoustique entre partie habitée,
- Toiture plate en béton armé.

1.3.2. Plancher sous terrasses

- Dalle en béton armé

1.3.3. Plancher sur locaux techniques, et buanderie

- Dalle en béton armé ou pré-dalle, épaisseur suivant étude statique,
- Chape lissée.

1.3.4. Planchers sur locaux divers

- Idem 1.3.3

1.4. Cloisons de distribution**1.4.1. Entre pièces principales**

Briques ép. 11.5 cm ou cloison en plaques de plâtres minimale épaisseur 10 cm sur ossature métallique. (Knauf W112 ou similaire). Les coins saillants seront protégés par des baguettes métalliques galvanisées

1.4.2. Entre pièce service

Sans objet

1.5. Escaliers

Tous les escaliers et demi-paliers seront réalisés en béton armé.

1.6. Conduits de fumée et de ventilation**1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble**

Sans objet

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Les gaines de ventilation de la VMC seront réalisées en acier galvanisé quand elles cheminent en gaines ou en faux-plafond des parties communes aux étages. Quand elles cheminent dans les parties privatives elles seront à chaque fois incorporées dans la dalle haute en béton. Les bouches de soufflage ou de reprise seront donc placées en plafond. Les gaines noyées dans le béton auront 70mm de diamètre et seront en PVC.

Ventilation des parties communes : voir points 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 et 5.5.

Les cuisines ne seront pas équipées de tuyau d'évacuation pour les hottes. Les clients devront opter pour des hottes avec filtre à charbon actif.

Le parking sous-terrain bénéficiera d'une ventilation mécanique asservie à une installation de détection CO.

1.6.3. Conduits d'air frais

Les prises d'air frais seront principalement réalisées en toiture, hormis pour la ventilation du parking. Les gaines pour les prises d'air frais seront réalisées en acier galvanisé.

1.6.4. Conduit de fumée de chaufferie

Néant (pas de chaudière dans le lot 1).

1.7. Chutes et grosses canalisations

1.7.1. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales seront intégrées (gainex techniques). Elles seront réalisées en tubes GEBERIT soudés ou en PE-HD de diamètres adaptés aux débits à évacuer.

Pour éviter tout risque de pont thermique, les canalisations EP seront isolées thermiquement dans la traversée des volumes chauffés.

1.7.2. Descentes d'eaux usées

Les descentes d'eaux usées seront réalisées en tube GEBERIT ou PE-HD soudé de 100 mm minimum de diamètre, installées dans les gaines techniques verticales. Les tuyaux de descentes d'eaux usées seront ventilés en toiture.

Pour éviter tout risque de pont thermique, les canalisations EU seront isolées thermiquement dans la hauteur du dernier étage.

1.7.3. Canalisations en sous-sol et canalisations enterrées

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en tube PE-HD de diamètre approprié selon les calculs du Bureau d'études.

Les canalisations enterrées à l'intérieur du bâtiment seront réalisées conformément aux normes et règles en vigueur.

Certains locaux du sous-sol seront pourvus d'aco drains et autres siphons suivant les plans du Bureau d'études.

1.7.4. Branchement aux égouts

Les raccordements aux réseaux d'égouts seront réalisés suivant les impositions du service canalisations. Si des modifications devaient y être apportées, elles le seraient suivant les prescriptions du service canalisations en question..

Les EP seront majoritairement raccordées gravitairement . Les EU du RDC et des étages supérieurs seront raccordées gravitairement, celles du -1 et du -2 (buanderies, divers siphons dont ceux du parking) seront collectées dans une ou plusieurs fosses équipées de pompes de relevage.

1.8. Toitures

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

- Toiture plate en béton avec son complexe d'isolation réalisé suivant prescriptions du certificat de performance énergétique,
- Protection constituée par un revêtement de type complexe végétal extensif adapté pour les toitures terrasses vertes,
- Avaloirs suivant besoins et étude du Bureau d'Etudes,
- Trop-plein en acier inoxydable ou en zinc,
- Couvre-mur en aluminium thermo laqué (couleur au choix de l'ARCHITECTE).

1.8.2. Etanchéité et accessoires

- L'étanchéité est assurée par deux couches de membrane soudée à base de bitume, avec relevés et profils de raccord étanches.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

- Revêtement des souches de cheminée en zinc et raccords à la toiture.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

Les prix indiqués des revêtements de sols et muraux sont à comprendre comme suit :

- fourniture du revêtement hors pose, hors TVA, à choisir suivant gammes des fournisseurs désignés par BS DEVELOPMENT Sàrl (prix affiché au show-room),
- pose droite,
- format 30/30 ou 40/40 ou 30/60.

La pose de carreaux particuliers (dimensions supérieures à 30cm x 60cm ou mosaïque par exemple) fera l'objet d'un prix de pose supplémentaire de la part de l'entrepreneur. Ce supplément éventuel sera communiqué au client pour avis avant prise en charge par ses soins.

Remarque importante : le client est tenu d'acquérir une réserve d'environ 7% de chaque revêtement de sol posé en vue de palier à une cessation de production de ces derniers. Cette réserve sera à stocker par l'ACQUEREUR.

Par manque de réserve lors de la réparation éventuelle à exécuter par le BS DEVELOPMENT Sàrl lors d'un appel en garantie, ce dernier ne pourra être rendu responsable pour le remplacement de l'intégrité du revêtement de sol.

2.1. Sols et plinthes

2.1.1. Chapes

Les supports des revêtements de sol seront étudiés afin de permettre le meilleur confort acoustique et thermique.

Le complexe des chapes sera composé :

- d'une pré-chape traditionnelle sable + ciment suivant coupes architecte placée sur la dalle brute de manière à noyer les gaines électriques et les conduits de chauffage, sanitaire,
- d'un isolant acoustique de type ISOLGOMMA ou équivalent,
- d'une chape traditionnelle ou chape sèche ou chape anhydride
- d'un revêtement de sol au choix de l'acquéreur.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces privatives principales (hors locaux privatifs en sous-sol)

Parquet laminé ou carrelage à concurrence de 45,00 €/m² hors TVA en fourniture.
Plinthes assorties : fournies à concurrence de 10,00 €/ml hors TVA en fourniture.

2.1.3. Sols et plinthes des pièces privatives de service (caves)

Voir point 3.1.

2.1.4. Sols et plinthes des entrées et dégagements

Les sols et plinthes des entrées, couloirs ou escaliers privatifs seront identiques à ceux des pièces privatives principales décrits ci-avant.

2.1.5. Sols des terrasses et loggias .

Terrasses : dalles en béton 40x40 au choix de l'Architecte.

Loggias : dalles en béton 40x40 au choix de l'Architecte.

2.1.6. Tablettes intérieures des fenêtres

Voir point 2.6.7.

2.2. Revêtements muraux (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures → 2.8)

2.2.1. Revêtement muraux des pièces de service

- Salle(s) de bain

Fourniture et pose d'un carrelage mural collé sur enduit ciment ou plaque de plâtre hydrofuge.

Carrelage à concurrence de 45,00 €/m² hors TVA en fourniture.

- WC séparés

Fourniture et pose d'une toile de verre type Scandatex avec mise en peinture, 1 couche d'accrochage et 2 couches de finition teinte pastel. Si l'acquéreur souhaite du carrelage au mur dans les wc séparés, la surface carrelée, éventuellement souhaitée sur le pan de mur côté lave-main, sera pris en charge par BS DEVELOPMENT Sàrl aux mêmes conditions que le carrelage mural des salles d'eau. Il n'y aura pas de supplément pour le client pour ce pan de mur carrelé.

2.2.2. Toutes les autres pièces (annexes privatives → 3.1)

Fourniture et pose d'une toile de verre type Scandatex avec mise en peinture – peinture acrylique.

Choix du coloris sur base d'un nuancier RAL présenté, teintes pastel requises.

2.3. Plafonds (sauf peinture, tentures)

2.3.1. Plafond des pièces intérieures

Réalisation de tous les plafonds intérieurs en plâtre ou plaque de plâtre sur ossature métallique selon imposition technique.

2.3.2. Plafond des loggias

Les plafonds des loggias seront en béton vu lisse ou bénéficieront du même revêtement de finition que celui de la façade, c'est-à-dire d'un enduit teinté dans la masse au choix de l'architecte.

2.3.3. Sous face des balcons

Voir point 2.3.2.

2.4. Menuiseries extérieures

2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Châssis de fenêtre et porte fenêtres en bois ou équivalent selon passeport énergétique. Triple vitrage selon le passeport énergétique. Le coloris extérieur des châssis sera laissé au choix de l'Architecte.

Systèmes d'ouvertures : châssis oscillants, oscillants battants, et fixes suivant indications de BS DEVELOPMENT Sàrl. Quincaillerie en aluminium

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Les portes d'entrées de l'immeuble seront réalisées en profilés aluminium à isolation thermique renforcé. Les portes d'entrées de la résidence seront équipées d'une gâche électrique raccordée sur le système de vidéo parlophone.

(Il est à noter que les boîtes aux lettres et les sonnettes seront disposées à l'extérieur de l'immeuble.)

2.4.3. Porte de garage

La porte de garage sera une porte automatique industrielle de type Hormann ou équivalent. La couleur sera définie par l'architecte (à noter que la porte sera fortement grillagée pour la ventilation du parking). L'ouverture pour entrer et sortir du parking se fera à partir d'une télécommande. Deux télécommandes par emplacement de parking sera fournie par BS DEVELOPMENT Sàrl.

2.5. Fermetures extérieures et occultations, protection solaire

Les fenêtres des logements seront munies de dispositifs extérieurs de stores à lamelles en aluminium (couleur à définir par l'ARCHITECTE), ouverture et fermeture électrique.

Pas de stores sur les fenêtres de dimension réduite (largeur inférieure à 65 cm) et élément d'angle.

2.6. Menuiseries intérieures

2.6.1. Huisseries et bâtis

Chambranles et ébrasements en bois contreplaqué avec joints

2.6.2. Portes intérieures

Feuille de porte à âme tubulaire haute densité « Röhrenspan » épaisseur 38mm. Les portes intérieures seront prévues en plaquage bois, y compris chambranle et contre chambranle. Finition suivant gamme du fabricant.

Les portes seront équipées de poignées inox. Les clients pourront choisir entre les modèles EUROBAT 400 410 ou 415



Butoirs de portes

Les butoirs / arrêts des portes sont prévus en inox et caoutchouc type FSB 3881 ou similaire.

**2.6.3. Impostes en menuiseries**

Sans objet

2.6.4. Portes palières

Coupe-feu 30 minutes (Els30). Feuille de porte en placage bois, 45mm d'épaisseur avec cadre massif, âme en aggloméré plein, ferme-porte et kaltefein intégrés. Protection antieffraction avec serrure de sécurité à 3 points de fermeture. Judas optique. Quincaillerie, poignée et bouton en inox. Finition côté privatif : au choix du client dans la gamme du fournisseur. Finition côté communs : au choix de l'architecte.

2.6.5. Portes de placards

Sans objet

2.6.6. Porte de locaux rangement = portes de cave

Voir point 3.1.

2.6.7. Moulures et habillages

Pour les fenêtres (hors fenêtre de la cuisine pour laquelle la tablette devra être adaptée et intégrée au plan de travail de la cuisine) il sera prévu par le constructeur des tablettes en pierre naturelle ou en bois compatible avec le sol choisi pour la pièce concernée ou en carrelage pour ce qui concerne les salles de bain.

2.7. Serrurerie et Garde-corps**2.7.1. Garde-corps et barres d'appui**

Métalliques et/ou en verre à définir par l'Architecte.

2.7.2. Grilles de protection des baies des communs

Selon choix AR

2.7.3. Ouvrages divers

Hotte cuisine : voir point 2.9.4.5

Pare-vues : selon choix AR

2.8. Peintures, papiers, tentures

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

Sans objet

2.8.2. Peintures intérieures

Sur menuiseries: pas de peinture

Sur murs: Fibre type Scandatex avec 2 couches de peinture acrylique au choix de l'acquéreur. Le choix du coloris selon nuancier RAL présenté. Teinte pastel requise.

Sur plafonds: 2 couches de peinture acrylique au choix de l'acquéreur. Le choix du coloris selon nuancier RAL présenté. Teinte pastel requise.

Sur canalisations: toutes les canalisations seront encastrées. S'il y a des canalisations apparentes dans les parties privatives (éventuellement réseaux de chauffage ou EU, EP dans les caves) elles resteront en l'état sans recevoir de revêtement de type peinture.

2.8.3. Papiers peints

Sans objet – pas de papier peint, ni au mur ni au plafond.

2.8.4. Tentures

Sans objet - Pas de tenture prévu par le constructeur – les stores intérieurs, voiles, rideaux ou autres aménagements sont laissés au choix et à la charge de chaque client.

2.9. Equipements intérieurs

Le mobilier ainsi que tout autre équipement (comme p.ex. cuisine, placards, tables, chaises, etc.) repris sur les vues en plan et coupes ne font en aucun cas partie des prestations et ne doivent être considérés que comme une simple proposition d'aménagement des lieux.

2.9.1. Equipements ménagers

- Bloc évier, robinetterie : cuisine - dans les cuisines des robinets d'arrêts seront placés en attente pour le raccordement ultérieur des éviers.
- Appareils et mobiliers : buanderie - un robinet d'attente sera placé pour la machine à laver le linge.
- Armoire sèche-linge : Chaque client aura une place réservée dans la buanderie pour placer son lave-linge et directement au-dessus son sèche-linge. Il n'y a pas d'armoire sèche-linge de prévue.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

- Distribution d'eau froide : Tuyauterie réalisée en matériaux synthétiques placés en pré-chape ou encastrés dans les murs.
- Distribution d'eau chaude : Tuyauterie réalisée en matériaux synthétiques placés en pré-chape ou encastrés dans les murs.
- Comptage de l'eau froide et de l'eau chaude : Des sous-compteurs pour l'eau chaude et l'eau froide seront placés afin de déterminer la consommation individuelle de chaque appartement. Des vannes seront également placées pour isoler chaque appartement.
- Production et distribution d'eau chaude collectives : le bâtiment sera alimenté par une chaudière au gaz.
- Evacuations : Les évacuations seront réalisées en tube PPHT de diamètre approprié aux débits à évacuer et placés dans les murs ou en pré-chape avant de se raccorder sur les canalisations de chute placées dans les gaines techniques. Une pente d'au moins 1% sera toujours assurée.

- Distribution de gaz : Néant – pas de distribution de gaz dans les parties privatives.
- Branchements en attente : Prévus dans la cuisine pour l'évier et le lave-vaisselle – pas d'autre branchement en attente
- Appareils sanitaires et Robinetterie : Les équipements sanitaires proposés sont ceux faisant l'objet de la description ci-après. Au cas où la fabrication de l'un ou l'autre équipement serait arrêtée, il serait remplacé par un produit équivalent (qualité et design). En cas de contradiction entre la description des appareils sanitaires du cahier des charges et les plans de vente, ces derniers priment sur le cahier des charges. Le nombre et le type d'appareillage est défini par l'architecte sur les plans de vente.

WC séparé

WC mural suspendu Villeroy & Boch, Série OMNIA Architectura ref.56841001 avec abattant blanc
Lave-mains V & B, Série OMNIA Architectura, dim 460x355 mm, réf. 53734501, siphon chromé ou
Série TARGA Architectura compact dim. 53x25, ref. 53732501
Mitigeur Hansgrohe, Série TALIS S2 réf. 32043000



Salle de bains

Lavabo simple V & B Série OMNIA, dim. 600x480 mm, réf.51756001, siphon chromé
Ou éventuellement (cf. plans architecte)
Lavabo double V & B Série OMNIA, dim. 1300x485 mm, réf.613113, siphon chromé ou
Série MEMENTO dim 1000x470, ref. 5133AG01
Mitigeur Hansgrohe, Série TALIS S2 réf. 32043000
WC mural suspendu V & B Série OMNIA Architectura ref.56841001 avec abattant blanc
Baignoire V & B Série OMNIA Architectura, dim. 1800x800, réf. UBA180ARA2V ou 1600x700,
ref. UBA167ARA2V
Pare-bain, à charge du client
Mitigeur Hansgrohe, Série TALIS S2 réf.32440000
Douchette Hansgrohe, Série Croma réf. 27546000



Salle de douche

Lavabo simple V & B Série OMNIA , dim. 600x485 mm, réf.51756001 , siphon chromé

Ou éventuellement (cf. plans architecte)

Lavabo double V & B Série OMNIA, dim. 1300x485 mm, réf.613113 , siphon chromé ou
Série **MEMENTO** dim. 1000x470, ref. 5133AG01

Mitigeur Hansgrohe, Série TALIS S2 réf. 32043000

WC mural suspendu V & B Série OMNIA Architectura ref.56841001 avec abattant blanc

Receveur de douche V & B, Série OMNIA ARCHITECTURA Ref DS0865ono

Paroi de douche : à charge du client

Mitigeur Hansgrohe, Série TALIS réf.32440000

Barre support Hansgrohe, Série Croma réf. 1001 SL90

Douchette Hansgrohe, Série Croma réf. 27546000



- Les acquéreurs seront invités par écrit afin d'effectuer leur choix auprès du fournisseur défini par BS DEVELOPMENT Sàrl. Dans le cas où ils envisageraient de choisir d'autres modèles, un décompte en plus ou moins-value sera établi. Les offres en négatif ne donneront lieu à aucun remboursement à l'acquéreur.
- Accessoires divers : Néant, pas d'accessoire prévu par le constructeur dans le cadre du présent projet

2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

Installation encastrée, exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif. Les prises de courant et interrupteurs sont du type MERTEN M-SMART blanc standard ou similaire.



2.9.3.2. Puissance à desservir

Selon prescription CREOS

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

Nous décrivons ci-dessous les équipements électriques prévus pour différentes pièces

Hall d'entrée :

1 allumage va et vient sur 1 point lumineux

1 prise 230 V

Installation d'un boîtier individuel de distribution (tableau divisionnaire 2 rangées) avec disjoncteurs encastré dans un mur du hall d'entrée.

Installation d'un vidéo parlophone

WC séparé :

1 allumage simple sur 1 point lumineux

Séjour/Salle à manger :

1 allumage simple sur 1 point lumineux

1 allumage va et vient sur 1 point lumineux

3 prises 230 V et 1 prise double 230 V

1 prise télévision câblée pour la télévision communale et satellite

1 prise câblée pour le téléphone / internet (RJ45)

Cuisine :

1 allumage simple sur 1 point lumineux

1 prise triphasée 400 V pour le four

1 prise 230 V directe du tableau pour le lave - vaisselle

1 prise 230 V pour le frigo

1 prise 230 V pour la plaque de cuisson

1 prise 230 V pour la hotte

1 prise 230 V directe de réserve (micro onde, ...)

2 prises doubles 230 V pour le plan de travail

Réserve, débarras, dressing :

1 allumage simple sur 1 point lumineux

Couloir :

1 allumage va et vient sur 1 point lumineux

1 prise 230 V

Chambre principale :

1 allumage d'1 point lumineux depuis 3 interrupteurs

3 prises simples 230 V

1 prise 230 V double

1 prise télévision

1 prise téléphone / internet (RJ45)

Chambres secondaires :

Allumage d'1 point lumineux depuis 3 interrupteurs

3 prises simples 230 V

1 prise 230 V double

Salle de bains :

Allumage simple sur 1 point lumineux

1 prise double

Alimentation pour luminaire au-dessus d'un miroir

Terrasses/Loggias/Balcons :

Alimentation simple sur 1 point lumineux

1 prise extérieure étanche

Cave (installation en apparent) :

1 allumage simple sur 1 point lumineux

1 prise 230v étanche

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Un système de vidéo parlophone sera mis en œuvre. Ce système comprendra :

- Un ensemble de sonnettes avec caméra placé à l'extérieur de l'immeuble,
- Une sonnette de type bouton poussoir dans le couloir à côté de la porte palière de l'appartement,
- Un vidéo parlophone placé dans le hall d'entrée de l'appartement à l'aide duquel il sera possible de visualiser et de communiquer avec la personne ayant sonné à l'entrée de l'immeuble et de commander la gâche électrique de la porte d'entrée de l'immeuble pour laisser cette personne entrer.

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilation

2.9.4.1. Type d'installation

Le chauffage sera assuré par des radiateurs verticaux ou horizontaux dans lesquels circulent de l'eau comme fluide caloporteur.

La distribution principale sera réalisée par des colonnes montantes situées dans les circulations communes. Dans l'appartement la distribution sera réalisée par des gaines en matériaux synthétiques, isolées thermiquement et placées dans la pré-chape.

Chaque radiateur sera raccordé à des attentes encastrées dans les murs.

2.9.4.2. Température garanties dans les divers pièces

Pour des conditions extérieures extrêmes de - 12°C il sera possible de bénéficier des conditions de températures intérieures suivantes :

- Living et salon : + 20°C
- Cuisine : + 20°C
- Chambre à coucher : + 19°C
- Salle de bains : +24°C

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Les dimensions des radiateurs seront appropriées aux besoins par rapport aux déperditions thermiques. Chaque radiateur sera équipé d'une tête thermostatique pour la régulation finale pièce par pièce. A priori il y aura 3 types de radiateurs (le nombre et le type de radiateur sera proposé par l'ingénieur en techniques spéciales en fonction des calculs de déperditions).

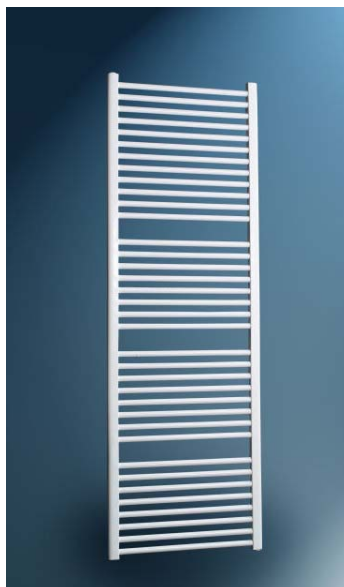
- Des radiateurs horizontaux type STELRAD NOVELLO (ou équivalent) quand le radiateur peut être placé sous une fenêtre



- Des radiateurs verticaux type STELRAD VERTEX (ou équivalent)



- Des radiateurs décoratifs sèche serviette type STELRAD DAHLIA (ou équivalent) pour les salles de bains



2.9.4.4. Conduits de fumée Sans objet

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

Une ventilation mécanique contrôlée individuelle sera placée dans chaque appartement. Cette ventilation, nécessaire pour un bâtiment passif, assure un renouvellement d'air constant et permanent dans toute la résidence. La centrale extrait l'air vicié depuis les pièces humides (cuisine, WC, salles de bains et salles de douches) et récupère, au travers d'un échangeur, les calories de cet air extrait pour les apporter à un air neuf qui est ensuite soufflé dans les pièces sèches telles que living et chambres.

Compte-tenu de cette installation, la résidence devra être étanche à l'air, ce qui sera vérifié par un test blower-door, et il ne sera pas possible d'installer des hottes raccordées à des conduits débouchant sur l'extérieur, ceci nuirait au fonctionnement de la ventilation de toute la résidence.

Les bouches de ventilation seront placées en plafond.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais

Les conduits de prise d'air frais ou de rejet d'air vicié seront placés dans des gaines techniques verticales et déboucheront directement à l'extérieur aux niveaux des toitures terrasses vertes.

2.9.4.7. Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement

Sans objet – l'aménagement des placards est laissé à la libre initiative des acquéreurs

2.9.5. Equipements de télécommunications

- Chaque living et chaque chambre principale seront équipés d'une prise câblée pour la télévision communale (ou satellite). Il ne sera pas placé de parabole en toiture pour la réception de signaux satellites mais, les copropriétaires pourront décider en assemblée générale de placer la parabole avec ses amplificateurs et câbles de distribution. Le promoteur installera une gaine vide utile à l'installation future d'une parabole.
- Chaque living et chaque chambre principale seront équipés d'une prise pour le téléphone.
- Il y aura un vidéophone dans chaque hall d'entrée pour commander l'ouverture de la porte principale de l'immeuble.

2.9.6. Autres équipements

Pas d'autre équipement placé dans les parties privatives.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. Caves, celliers, greniers

Chaque appartement dispose d'une cave privative.

Les cloisons de séparation des caves seront rejointoyées ou en maçonneries brutes ou en murs de béton bruts revêtus d'une couche de peinture de couleur blanche.

Les plafonds des caves seront brut de décoffrage.

Les sols des caves seront réalisées à l'aide d'une chape lissée.

Les portes des caves seront des portes standard métalliques avec poignée nylon de couleur blanche et grille de ventilation incorporée.

Equipement électrique : allumage simple étanche pour un point lumineux et une prise 230v étanche (installation en apparent).

La ventilation des caves sera mécanique, amenée d'air naturelle par une grille placée dans la porte ou dans le mur et extraction mécanique.

3.2. Box et parkings couvert

Chaque appartement bénéficiera d'au moins un emplacement de parking aux niveaux -1 ou -2. Les parkings ne seront pas fermés – pas de box.

Le sol du parking sera en béton lissé. Les murs en béton brut.

La numérotation des emplacements de parking sera laissée au choix de l'architecte.

La ventilation générale de tout le parking sera mécanique et asservie à une installation de détection automatique de gaz CO

Pour la circulation des véhicules, une signalisation adéquate sera installée dans les niveaux de parking.

3.3. Parkings extérieurs

Sans objet

4. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES À L'IMMEUBLE

4.1. Hall d'entrée de l'immeuble

Sol : le revêtement de sol sera une pierre naturelle ou un carrelage posé sur chape ; type et format au choix de l'architecte.

Murs : les murs seront plâtrés et revêtus de toile de verre type Scandatex avec deux couches de peinture acrylique, coloris au choix de l'Architecte.

Plafond : les plafonds seront plâtrés et peints en blanc. Des faux-plafonds seront posés si cela est techniquement nécessaire (faux-plafond démontable avec des plaques au format 60 cm x 60 cm au choix de l'architecte).

Éléments de décoration : Sans objet

Portes d'entrées : menuiseries aluminium équipées de gâches électriques reliées aux vidéo parlophones.

Boîtes aux lettres : un ensemble de boîtes aux lettres sera placé près de chaque entrée à l'extérieur de l'immeuble.

Tableau d'affichage : Sans objet

Chauffage : Sans objet – les parties communes ne sont pas équipées de radiateur – non nécessaire dans un immeuble passif.

Équipement électrique : 1 point lumineux extérieur à l'entrée de la résidence commandé par détecteur crépusculaire. Le hall bénéficiera de points lumineux et d'un éclairage de sécurité. L'éclairage sera commandé par des détecteurs de mouvement.

Ventilation : 1 bouche de pulsion placée dans les communs

4.2. Circulations du rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étage

Sol : voir 4.1.

Murs : voir 4.1.

Plafond : voir 4.1.

Éléments de décoration : voir 4.1.

Chauffage : voir 4.1.

Équipement électrique : les circulations bénéficieront de points lumineux et d'un éclairage de sécurité. L'éclairage sera commandé par des détecteurs de mouvement.

4.3. Circulations des sous-sol

Sol zone parking: béton surfacé taloché avec durcisseur de surface pour résister à la circulation des véhicules.

Sol zone locaux techniques (hors noyaux ascenseurs): Carrelage à concurrence de 15€/m² HTVA en fourniture au choix du Promoteur posé sur chape.

Sol des noyaux ascenseurs: pierre naturelle ou carrelage au choix de l'architecte ou du Promoteur posé sur chape.

Murs (hors noyaux ascenseurs): seront rejointoyés ou en béton brut ou en maçonneries brutes revêtues d'une couche de peinture, coloris au choix de l'Architecte.

Murs noyaux ascenseurs: toile de verre lisse type Scandatex avec deux couches de peinture acrylique couleur blanche

Plafonds : dalle en béton brute

Portes : portes métalliques peintes au choix de l'architecte.

Rampes d'accès : en béton surface balayée.

Équipement électrique : points lumineux commandés par des détecteurs de mouvement.

4.4. Cages d'escaliers

Voir 4.2.

4.5. Locaux communs

Pour les locaux poubelle et poussettes:

Sols: béton lissé.

Murs: rejointoyés ou le cas échéant bruts revêtus d'une couche de peinture de couleur blanche.

Plafonds: brut de décoffrage.

Ventilation : voir 5.5.

4.6. Locaux sociaux

Sans objet

4.7. Locaux techniques

Sols: Carrelage à concurrence de 15€/m² HTVA en fourniture au choix de l'architecte posé sur chape.

Murs: rejointoyés ou le cas échéant bruts revêtus d'une couche de peinture de couleur blanche.

Plafonds: brut de décoffrage.

4.8. Conciergerie

Sans objet

5. EQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE**5.1. Ascenseurs**

Chaque cage d'escalier commune bénéficiera d'un ascenseur qui desservira tous les niveaux. Il s'agira d'un ascenseur électrique de 625 kg – 8 personnes – avec accessibilité pour personnes à mobilité réduite ou équivalent.

5.2. Chauffage, eau chaude**5.2.1. Equipement thermique de chauffage**

- Production de chaleur : assurée par une chaudière au gaz à haut rendement. La chaudière desservira le réseau intérieur de distribution de chauffage et les boilers pour la production d'eau chaude sanitaire.
- Régulation automatique :
 - Une régulation primaire sera assurée automatiquement par un panneau de contrôle électronique agissant sur la température de l'eau de départ en fonction des conditions extérieures. Pour cela une sonde de température extérieure sera placée côté nord.
 - Une régulation secondaire sera possible grâce aux vannes thermostatiques individuelles placées sur chaque radiateur.
- Colonnes montantes : La distribution en sous-sol et les colonnes montantes seront réalisées en acier (DIN 2440).
- Répartition de la consommation : Elle sera réalisée à partir de la lecture de compteurs de calories installés en gaine technique et propres à chaque appartement (voir également point 0.6). Chaque appartement sera équipé de circuits séparés pouvant être isolés individuellement à partir du collecteur d'étage.

5.2.2. Service d'eau chaude

- Production de chaleur : Elle sera assurée par un préparateur d'eau.

- Répartition de la consommation : Elle sera réalisée à partir de la lecture de compteurs volumétriques propres à chaque appartement. Chaque appartement sera équipé de vannes de coupure et d'un comptage volumétrique.

5.3. Télécommunications

Téléphone : la résidence sera raccordée au réseau téléphonique des P&T

Télévision : La résidence sera également raccordée au réseau de distribution de la Ville de Luxembourg.

5.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

Un local poubelles situé est prévu dans la résidence au N-1. Ces poubelles seront sorties, rentrées et nettoyées par une société spécialisée selon une offre de service que soumettra le futur gérant de la résidence.

5.5. Ventilation mécanique des locaux

Les locaux poubelles seront ventilés mécaniquement ; amenée d'air naturelle et extraction mécanique forcée.

5.6. Alimentation en eau

La résidence sera raccordée sur le réseau d'eau de la ville de LUXEMBOURG. Un compteur général sera placé par les services techniques de la ville de LUXEMBOURG. Les filtres et disconnecteurs nécessaires seront placés pour l'alimentation en eau de l'immeuble. La distribution en sous-sol et pour les colonnes montantes sera réalisée en matériaux synthétiques ou en acier galvanisé.

5.7. Alimentation en gaz

Sans objet

5.8. Alimentation en électricité

L'immeuble sera raccordé au réseau électrique de CREOS.

Il y aura plusieurs compteurs communs pour définir au mieux la répartition des charges entre les copropriétaires.

- Un compteur commun pour tous les niveaux du parking. La consommation de ce compteur sera répartie entre tous les copropriétaires.
- Un compteur commun pour chaque cage d'escalier. Les consommations de ces compteurs seront réparties sur les seuls appartements desservis.
- Ces compteurs, ainsi que les compteurs individuels de chaque appartement seront installés dans des locaux spécifiques au sous-sol -1 ou -2.

6. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE**6.1. Voirie et parking**

Voirie d'accès: l'accès véhicule est limité à la rampe d'accès au garage. Cette rampe sera réalisée en béton finition brossé ou asphalte au choix de l'architecte.

Trottoirs: Sans objet

6.2. Circulations piétons

Aménagement suivant choix de l'architecte et conformément au PAP.

6.3. Espaces verts

Plantations, essences au choix de l'AR et conforme au PAP.

6.4. Eclairage extérieur

Un éclairage extérieur sera placé pour signaler les entrées de l'immeuble, au choix de l'Architecte.
Les éclairages des entrées seront commandés par des détecteurs éventuellement placés sur horloge ou sur sondes crépusculaires.

6.5. Clôtures

Les clôtures seront constituées de « haies plantées », essence à définir par l'AR

6.6. Réseaux divers

Sans objet.

7. OBSERVATIONS**7.1. Exécution**

Les plans de vente décrivent l'immeuble et les appartements qui le composent de façon générale. Seuls les plans qui seront annexés à l'acte feront foi.

Tous les travaux seront exécutés par des corps de métiers qualifiés. BS DEVELOPMENT Sàrl, avec l'Architecte, se réserve le droit du choix des couleurs et de certains éléments décoratifs. Des fissures dues au retrait normal ou dilatations des matériaux mis en œuvre ne peuvent donner lieu à des contestations ni à des dommages-intérêts ou retards des paiements de la part de l'acquéreur.

Pour tous les matériaux naturels et béton mis en œuvre, des nuances de teinte, d'aspect, ou de forme sont inhérentes au produit et ne donneront droit à aucune retenue ou réclamation.

Pendant la phase étude, le promoteur se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans de vente, pour autant que la conception générale de l'immeuble n'en soit pas affectée. Il ne pourra en résulter aucune augmentation de prix pour l'acquéreur. Dans la limite d'une surface de +/- 2 m², les mesures indiquées entre les plans de vente et les plans annexés à l'acte ne pourront donner lieu à des contestations, ristournes, suppléments ou retenues de paiement.

Pendant la phase de réalisation, seul BS DEVELOPMENT Sàrl pourra apporter aux plans annexés à l'acte, sans préavis et à tout moment, des modifications nécessaires à l'intérêt général de la construction, en cas d'une nécessité statique ou d'une nécessité imposée par les autorités communales. Par contre, l'acquéreur a le droit de demander au BS DEVELOPMENT Sàrl de modifier avant leur construction, les parois intérieures non portantes de l'appartement, sauf celles des gaines techniques. Les acquéreurs ne pourront pas apporter de modifications aux toitures et façades.

7.2. Assurances

Une assurance contre incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, etc., sera conclue auprès d'une compagnie d'assurance luxembourgeoise, et prise en charge par BS DEVELOPMENT jusqu'au jour de la remise des clés. Au-delà de cette date, les primes seront à charge des nouveaux acquéreurs.

Des assurances décennale et biennales seront contractées auprès d'une compagnie luxembourgeoise.

7.3. Suppléments

Toutes les modifications qualitatives ou quantitatives apportées aux spécifications énumérées dans le présent cahier des charges, suite à la demande des acquéreurs, donneront lieu à une facturation en supplément.

Des modifications au cahier des charges pourront être initiées par le promoteur pour autant que les matériaux substitués soient de qualité au moins équivalente à ceux repris au cahier des charges et à condition que la conception générale de l'immeuble ne soit pas affectée. Il ne pourra résulter de ces éventuelles modifications d'augmentation de prix pour l'acquéreur.

7.4. Moins-values et ristournes

Les modifications apportées aux spécifications énumérées dans le présent cahier des charges, suite à la demande des acquéreurs, provoquant qualitativement ou quantitativement une moins-value ne donnent lieu à aucune ristourne.

BS DEVELOPMENT Sàrl se réserve néanmoins le droit d'effectuer un décompte en moins-value selon la nature des changements concernés.

7.5. Garantie d'achèvement

Une garantie d'achèvement est conclue auprès de la banque ING.

La garantie d'achèvement et réception de l'appartement suivant les dispositions en vigueur conformément à la loi du 28 décembre 1976, relative à la vente d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en cas de vices de construction.

7.6. Conventions et promesses verbales

Toutes conventions et promesses sont à considérer comme nulles si elles ne sont pas confirmées par écrit par BS DEVELOPMENT Sàrl.

8. FOURNITURES SUPPLÉMENTAIRES

8.1. Modifications

Les propriétaires auront le droit d'apporter des changements dans un cadre limité au sein des parties privatives de l'immeuble dans un délai fixé par le maître d'ouvrage. Ils devront supporter les frais supplémentaires qui en résulteront.

Le constructeur ou l'artisan mandaté dressera dans ce cas une offre de prix écrite détaillant les suppléments éventuels et informera l'acquéreur sur les répercussions éventuelles quant au délai final d'achèvement. Cette pièce sera à contresigner entre les parties et fera partie intégrante du dossier.

Les suppléments sont payables d'avance sur présentation d'une facture. Ces suppléments sont :

- frais d'organisation de chantier (bénéfice inclus).
- honoraires en heure de régie selon le barème de l'ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils, pour les heures nécessaires aux modifications et le contrôle sur chantier de ces modifications.
- 10% de frais de management de BS DEVELOPMENT Sàrl des positions mentionnées ci-dessus.
- La TVA en vigueur au moment de la phase du chantier.

8.2. Choix définitifs

Les acquéreurs seront invités par écrit en temps opportun à se prononcer sur le choix des appareils sanitaires, des carrelages et revêtements de sols et de murs, respectivement sur d'autres points (à l'appréciation de BS DEVELOPMENT Sàrl), qu'ils auront à confirmer par écrit.

A défaut d'une réponse endéans un délai de 20 jours, les équipements standards seront installés d'office. Le choix s'effectuera uniquement dans la gamme des matériaux et auprès des artisans désignés par le maître d'ouvrage. Aucune entreprise ou artisan tiers (non chargé de commande par le maître d'ouvrage) n'aura droit d'accès au chantier avant la réception des appartements. En cas de refus de l'acquéreur de travailler avec les corps de métier désignés par le promoteur, ce dernier n'assumera plus aucune responsabilité quant à la réalisation de ces travaux, quant au délai d'achèvement et quant aux garanties prévues par la loi (garanties biennale et décennale). Dans cette dernière hypothèse, l'acquéreur sera responsable de la coordination des corps de métier qu'il aura

lui-même chargé de l'exécution de ces travaux après réception de l'appartement. Il assumera la responsabilité des dégâts que ses artisans pourraient occasionner aux ouvrages déjà construits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble. A cet effet, BS DEVELOPMENT Sàrl pourra exiger de l'acquéreur, l'établissement des états des lieux aux seuls frais du client, ce que ce dernier accepte d'ores et déjà sans réserve.

8.3. Indications et dimensions sur les plans

Les côtes inscrites dans les plans sont des mesures entre maçonneries brutes. Une différence éventuelle jusqu'à 3% entre les longueurs et les surfaces indiquées sur les plans et les mesures effectives ne pourra donner lieu à réclamation, ristourne, supplément ou retard de paiement.

Le mobilier figurant sur les plans à l'exception des appareils sanitaires n'est que purement indicatif et ne fait pas partie du prix de vente (exemple : canapé, table, lit, placard, cuisine...)

8.4. Nettoyage

Avant la réception avec l'acquéreur chaque local sera nettoyé. Ceci se limitera à un premier nettoyage à grandes eaux des vitres, carrelages et appareils sanitaires. Tout nettoyage ultérieur plus poussé (cirage, dépoussiérage, etc....) reste à charge de l'acquéreur.

8.5. La présente description

Elle fait partie du contrat de construction établi entre l'acquéreur et BS DEVELOPMENT Sàrl. Toute modification de construction ou exécution supplémentaire que BS DEVELOPMENT Sàrl accepte d'effectuer doit être spécifiée à part au contrat de construction.

Elle est établie sous réserve de toutes modifications techniques et/ou autres jugées indispensables par le constructeur, sans préavis, en considérant qu'il n'y aura, dans ce cas, pas de moins-value pour l'acquéreur.

8.6. Aspect extérieur de l'immeuble

Tout élément susceptible de dénaturer l'aspect extérieur du bâtiment est interdit (panneaux, écriteaux, objets encombrants, stores, paravents ...).

Aucun objet ne peut être accroché, suspendu ou fixé aux garde-corps (exemple: bac à fleurs, matras en bambou, tapis...).

9. PLAN DE PAIEMENT

A l'acte notarié: quote-part terrain, les frais et d'honoraires d'architecte et ingénieur et au cas où les travaux auraient déjà été commencés, la quote-part pour la partie de l'ouvrage déjà réalisée.

Ensuite, tranches payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon plan de paiement ci-dessous.

1	10%	Lors de l'achèvement des fondations
2	5%	Lors de l'achèvement de la dalle sur 3 ^{ème} sous-sol
3	6%	Lors de l'achèvement de la dalle sur 2 ^{ème} sous-sol
4	6%	Lors de l'achèvement de la dalle sur 1 ^{er} sous-sol
5	6%	Lors de l'achèvement de la dalle sur rez-de-chaussée
6	6%	Lors de l'achèvement de la dalle sur 1 ^{er} étage
7	6%	Lors de l'achèvement de la dalle sur 2 ^{ème} étage
8	5%	Lors de l'achèvement de la dalle sur 5 ^{ème} étage
9	15%	Au début des travaux de pose des menuiseries extérieures
10	15%	Au début des travaux d'installation de chauffage, sanitaires et installations électriques
11	7,5%	Au début des travaux de plâtre et de chape
12	7,5%	Au début des travaux de peinture
13	5%	Lors de la remise des clés
	100 %	Total construction TVA comprise

10. APPROBATION

Sous réserve de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales

Fait en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

Par la présente les soussignés déclarent avoir reçu un exemplaire dudit règlement, l'avoir « lu et approuvé », et s'engagent par leurs signatures à l'accepter et à le respecter.

Signature :

Luxembourg, le 2 juin 2015