

Une réalisation CDCL

Maison unifamiliale

19, Rue de Mensdorf

L-6911 Roodt-sur-Syre

Maison 19B

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. Infrastructures

1.1.1. Fouilles

- Terrassement en grande masse des terres et de la roche suivant les besoins de l'implantation de la maison jusqu'au niveau inférieur défini par le plan et évacuation des déblais excédentaires à un lieu de décharge agréé.
- Blindage des terres et des propriétés voisines suivant besoin et selon calcul de l'ingénieur.

1.1.2. Fondations

- Fondations réalisées en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble et sur base des indications communiquées par le bureau chargé de l'étude de sol.

1.2. Murs et ossature

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques

- En béton armé ou blocs de béton suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.
- Surface (intérieure) : béton ou bloc de béton. Une isolation thermique apparente sera mise en place, si nécessaire, pour éviter les ponts thermiques entre le volume chauffé et non chauffé, suivant les exigences du CPE.
- Surface (extérieure) : étanchéité, drainage et éventuelle isolation thermique suivant indication de l'ingénieur conseil et les valeurs reprises dans le CPE.

1.2.1.2. Murs de refends

- En béton armé ou maçonnerie suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. Une isolation thermique apparente sera mise en place, si nécessaire, pour éviter les ponts thermiques entre le volume chauffé et non chauffé, suivant les exigences du CPE.
- Surface : béton ou maçonnerie.

1.2.2. Murs de façades

- Murs en béton armé ou maçonnerie suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.
- Façade enduite, teinte à choix du Promoteur. Isolation thermique suivant indication de l'ingénieur-conseil et valeurs reprises dans le CPE. Le Promoteur se réserve le droit d'exécuter ou pas certaines parties de façade à son choix de la manière suivante : en béton architectonique, en pierres, en briques de parement, ou revêtues d'un bardage métallique ou en bois ; toutes les teintes et les matériaux seront définies par le Promoteur en accord avec l'Architecte.
- Intérieur : enduit de plâtre et/ou de ciment dans les pièces habitables. Finition en béton brut ou maçonnerie rejointoyée dans les pièces non aménagées (combles, garage, ...). Une isolation thermique apparente sera mise en place, si nécessaire, suivant les exigences du CPE.

1.2.3. Murs pignons

- Voir 1.2.2

1.2.4. Murs mitoyens

- Sans objet.

1.2.5. Murs extérieurs divers (loggias,...)

- Sans objet.

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

- Murs en béton armé ou maçonnerie suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. Une isolation thermique apparente sera mise en place, si nécessaire, suivant les exigences du CPE.

1.2.7. Murs et cloisons séparatifs

- Cloisons intérieures (murs non porteurs) en blocs creux, en maçonnerie ou en plaques de plâtre doublées sur ossature métallique, au choix du Promoteur.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

1.3.	**Planchers**	
1.3.1.	**Planchers sur étage courant**	• Dalle en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. • Surface supérieure : revêtement de sol (Revêtements : Voir 2.1), chape, isolation thermique, préchape. Pas de revêtements prévu pour l'étage combles. • Surface inférieure : enduit de plâtre, peinture, faux-plafond suivant nécessité technique ou isolation thermique apparente, suivant les exigences du CPE.
1.3.2.	**Planchers sous terrasses**	• Sans objet. • Sans objet. • Sans objet.
1.3.3.	**Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques et locaux divers chauffés**	• Dalle en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. • Surface inférieure : béton et isolation thermique suivant CPE et indications de l'ingénieur-conseil.
1.3.4.	**Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts**	• Dalle en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble. • Surface inférieure : béton, isolation thermique suivant CPE et indications de l'ingénieur-conseil.
1.4.	**Cloisons de distribution**	
1.4.1.	**Entre pièces principales**	• Cloisons en blocs creux, en maçonnerie ou en plaques de plâtre doublées sur ossature métallique, au choix du Promoteur.
1.4.2.	**Entre pièces principales et pièces de services**	• Voir 1.4.1. • Isolation thermique apparente, suivant les exigences du CPE.
1.5.	**Escaliers**	
1.5.1.	**Escaliers**	• Béton armé, épaisseur suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble, préfabriqué ou en béton coulé sur place.
1.5.2.	**Escaliers de secours**	• Sans objet.
1.5.3.	**Escaliers privatifs / duplex**	• Voir 1.5.1.
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 du bâtiment**	• Installation des conduits dans les gaines, les dalles ou les faux-plafond suivant les normes et exigences techniques, matériaux au choix du promoteur. Une ventilation mécanique contrôlée individuelle sera prévue. La ventilation de la cave et parking se fait mécaniquement ou naturellement.
1.6.3.	**Conduits d'air frais**	• Installation des conduits dans les gaines, les dalles ou les faux-plafonds suivant les normes et exigences techniques, matériaux au choix du promoteur.
1.6.4.	**Conduits de fumée de la chaufferie**	• Sans objet.
1.6.5.	**Ventilation haute de la chaufferie**	• Sans objet.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

1.7. Chutes et grosses canalisations

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

- Descentes d'eaux pluviales en zinc, apparentes en façade.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

- Descentes d'eaux usées installées dans les gaines techniques verticales pour les parties habitables et apparentes dans les locaux non habitables, avec ventilation de chute en toiture réalisées en matière syntétique (PVC ou équivalent). Chutes d'eaux usées isolées thermiquement dans la hauteur du dernier étage, contre risque de condensation.

1.7.3. Canalisations en sous-sol

- Enterré : réseau sous dallage de sol du sous-sol comprenant tous les organes de récolte, les regards/chambres de visite, suivant indication des services communaux.
- Suspendu : réseau de récolte suspendu au sous-sol pour évacuation gravitaire des eaux provenant des étages sauf en cas d'impossibilité technique, suivant étude de l'ingénieur-conseil.

1.7.4. Branchement aux égouts

- Raccordements aux réseaux d'égouts suivant prescriptions du service canalisation de l'administration communale.

1.8. Toitures

1.8.1. Charpente, couverture et accessoires

1.8.1.1. Toiture plate

- Dalle en béton armé suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.
- Surface supérieure : lestage avec pierres naturelles ou complexe de toiture verte, membrane de protection, membrane d'étanchéité, suivant indication de l'architecte, isolation thermique suivant CPE et indications de l'ingénieur-conseil, pare-vapeur.
- Surface inférieure : enduit de plâtre, peinture, faux-plafond suivant nécessité technique.

1.8.1.2. Toiture en pente

- Charpente en bois suivant les plans et calculs de dimensionnement effectués par le bureau d'étude chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.
- Surface supérieure : couverture en zinc ou ardoises au choix du promoteur, pare-pluie, isolation thermique suivant CPE et indications de l'ingénieur-conseil, pare-vapeur.
- Surface inférieure : Pare-vapeur apparent, plaque de plâtre ou autre revêtement au choix du promoteur. Une partie de la charpente en bois pourra être apparente.

1.8.2. Etanchéité et accessoires

1.8.2.1. Toiture plate

- Couvre mur des acrotères, matière et teinte au choix de l'architecte.

1.8.2.2. Toiture en pente

- Fenêtre de toiture, ouverture manuelle par le haut, dimension suivant les plans architectes. Finition peint en bois blanc.

1.8.3. Souches, cheminées, ventilation et conduits divers

- Ventilation de chutes d'eaux usées : chapeau en zinc ou en matière synthétique, édicule suivant nécessité technique.
- Ventilation air neuf et air vicié : chapeau en zinc ou en matière synthétique, édicule suivant nécessité technique.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols et plinthes

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

- Salon/séjour, salles à manger, cuisine, wc separés, salles de bains, débarras (sauf au sous-sol), entrée, couloir, chambres, bureaux, dressings, escalier : Revêtement de sol au choix de l'acquéreur, budget alloué pour fourniture, selon la liste de prix du fournisseur : 40,00 € / m2 HTVA pour pose droite pour formats standard de 20*20 cm ou à 45*45 cm. Ce budget n'inclut pas les carreaux de grands formats, formats spéciaux, mosaïques, ... qui engendrent un supplément de prix pour la pose. Budget alloué pour plinthes assorties selon la liste de prix du fournisseur : 10,00 € / m HTVA.
- Etage sous toiture non aménagé : béton brut

2.1.2. Sol et plinthes des pièces de service

- Garage : chape lissée
- Autres pièces : chape lissée ou revêtement de sol au choix de l'acquéreur, budget alloué pour fourniture, selon la liste de prix du fournisseur : 30,00 € / m2 HTVA pour pose droite pour formats standard de 20*20 cm ou 45*45 cm. Ce budget n'inclut pas les carreaux de grands formats, formats spéciaux, mosaïques, ... qui engendrent un supplément de prix pour la pose. Budget alloué pour plinthes assorties selon la liste de prix du fournisseur : 7,00 € / m HTVA.

2.1.3. Sols et plinthes des entrées et dégagements

- Voir 2.1.1.

2.1.4. Sols des balcons, loggias et séchoirs

- Terrasse au rez-de-chaussée : Revêtement de sol en dalles de béton décoratives : 30*30 cm ou 40*40 cm, au choix du promoteur. Pose sur plots. Budget alloué pour les dalles : 30,00 € / m2 HTVA.
- Pose droite pour formats standard de 30*30 cm à 40*40 cm.

2.2. Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service

- Béton brut ou maçonneries rejointoyées. Isolant apparent si mur isolé, suivant CPE.

2.2.2. Revêtements muraux dans les autres pièces

- Salles de bain et toilettes séparées : cimentage des murs accueillant du carrelage, carrelage au choix de l'acquéreur, budget alloué pour fourniture, selon la liste de prix du fournisseur : 40,00 € / m2 HTVA, pose droite pour formats standards : 15*20 cm ou 20*30 cm comprise. Ce budget n'inclut pas les carreaux de grands formats, formats spéciaux, mosaïques, ... qui engendrent un supplément de prix pour la pose. Sdb : zone carrelée prévue dans la douche/bain sur toute la hauteur et derrière le lavabo sur une hauteur de 120 cm, WC (dans sdb et séparé) : zone carrelée prévue comme habillage du sanbloc (H = 120 cm).

Salon/séjour, salle à manger, cuisines, débarras (sauf au sous-sol), entrées, couloirs, chambres, bureaux, dressings : Plâtre de première qualité en sous revêtement des couches de peinture, à arêtes vives.

Etage sous toiture non aménagés : béton brut ou maçonneries rejointoyées.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

2.3.	**Plafonds (sauf peinture)**	
2.3.1.	**Plafonds des pièces intérieures**	• Plâtre de première qualité en sous revêtement des couches de peinture, à arêtes vives. • Faux-plafond suivant nécessité technique notamment liée à la présence de collecteurs de ventilation au plafond, avec trappe d'accès si nécessaire. • Raccord des murs et plafonds en équerre. • Etage sous toiture non aménagés ou combles : pare-vapeur apparent, plaque de plâtre ou autre revêtement au choix du promoteur. Une partie de la charpente en bois pourra être apparente.
2.3.2.	**Plafonds des séchoirs à l'air libre**	• Sans objet.
2.3.3.	**Plafonds des loggias**	• Plafond à l'entrée : façade enduite, teinte à choix du Promoteur. Isolation thermique suivant indication de l'ingénieur-conseil et valeurs reprises dans le CPE. Le Promoteur se réserve le droit d'exécuter ou pas certaines parties : en béton architectonique, ou revêtues d'un bardage métallique ou en bois ; toutes les teintes et les matériaux seront définies par le Promoteur en accord avec l'Architecte.
2.3.4.	**Sous-face des balcons**	• Sans objet.
2.4.	**Menuiserie extérieure**	
2.4.1.	**Menuiseries extérieures des pièces principales et de l'escalier**	• Châssis de fenêtres et portes-fenêtres en profil aluminium, teinte selon choix du promoteur/architecte, double ou triple vitrage isolant, coefficient thermique suivant exigences du CPE. Le système d'ouverture des fenêtres est défini par l'architecte et suivant les possibilités techniques. Poignées des fenêtres en aluminium anodisé suivant standard fournisseur. Aspect et teinte suivant concept architectural. • Tablettes de fenêtre extérieures : en aluminium, couleur RAL au choix du promoteur / architecte ou en dalles décoratives en béton pour les portes-fenêtres permettant un accès vers l'extérieur. • Tablettes de fenêtre intérieures, pour les fenêtres avec allèges : en MDF laqué blanc. • Porte d'entrée principale côté extérieur: ensemble de porte et paroi vitrée de type « Securit », menuiserie à coupure thermique en aluminium, suivant choix de l'architecte, serrure de sécurité. Ensemble d'accessoires, barre fixe extérieure et poignée côté intérieur. Porte munie d'une gâche électrique actionnée via le système de parlophonie.
2.4.2.	**Menuiseries extérieures des pièces de service**	• Voir 2.4.1.
2.5.	**Fermetures extérieures et occultations pour protection solaire**	
2.5.1.	**Pièces principales**	• Volet roulant, couleur RAL au choix du promoteur / architecte, commande électrique individuelle.
2.5.2.	**Pièces de service**	• Voir 2.5.1.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

2.6. Menuiseries intérieures

2.6.1.	**Huisseries et bâtis**	• Voir 2.6.2.
2.6.2.	**Portes intérieures des pièces principales**	• Feuille de porte à âme tubulaire haute densité dans chambranle enveloppant et finition laqué blanc suivant choix du promoteur et/ou de l'architecte, avec poignées et quincaillerie en alliage de métaux ou aluminium et serrures simples à un tour avec clé, dimensions des portes suivant DIN 18101. • Porte de type « Klimatür » dans les cas de séparation entre chauffé et non chauffé, suivant indication du CPE.
2.6.3.	**Impostes en menuiserie**	• Sans objet.
2.6.4.	**Portes palières**	• Sans objet.
2.6.5.	**Portes de placards**	• Sans objet.
2.6.6.	**Portes de locaux de rangements**	• Sans objet.
2.6.7.	**Moulures et habillages**	• Sans objet.
2.6.8.	**Portes devant coffrets techniques**	• Sans objet.
2.6.9.	**Porte des locaux de services**	• Portes de service au sous-sol et au rez-de-chaussée en aluminium ou en PVC en couleur de base, au choix du promoteur. Porte de type « Klimatür » dans les cas de séparation entre chauffé et non chauffé, suivant indication du CPE. Poignées finition en aluminium ou en acier inoxydable suivant le choix du Promoteur.

2.7. Serrurerie et garde-corps

2.7.1.	**Garde-corps et barres d'appui**	• Intérieur et extérieur : garde-corps à barres verticales en acier laqué ou main courante en acier laqué ou garde-corps vitré, suivant les détails de l'architecte. • Fenêtre ouvrante ne donnant pas sur un balcon/terrasse dont l'allège est inférieure à 90 cm : garde-corps à barres verticales en acier laqué ou main courante en acier laqué ou garde-corps vitré, suivant les détails de l'architecte.
2.7.2.	**Grilles de protection des baies**	• Sans objet.
2.7.3.	**Ouvrages divers**	• Boîte aux lettres, type suivant concept de l'architecte.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

2.8. Peintures, papiers et tentures

2.8.1.	**Peintures extérieures et vernis**	
	2.8.1.1. Sur menuiseries	• Sans objet.
	2.8.1.2. Sur fermetures et protections	• Sans objet.
	2.8.1.3. Sur serrureries	• Sans objet.
	2.8.1.4. Sur enduits, habillages en bois, staffs ou autres, murs et plafonds des loggias, sous-façades et rives de balcons	• Peinture appropriée au choix du promoteur.
2.8.2.	**Peintures intérieures**	
	2.8.2.1. Sur menuiseries	• Sans objet.
	2.8.2.2. Sur murs des pièces de vie principales	• Mise en peinture moyennant 2 couches de peinture adaptée au support et au local, teinte claire (une teinte par pièce prévue). • Hors pièces de services, garage, cave, combles non aménagés.
	2.8.2.3. Sur plafonds	• Plâtre, mise en peinture moyennant 2 couches de peinture adaptée au support et au local, teinte blanche. • Hors pièces de services, garage, cave, combles non aménagés.
	2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et autres	• Sans objet.
2.8.3.	**Papiers peints**	
	2.8.3.1. Sur murs des pièces de vie principales (hors pièces de services, garage, cave, combles aménagés)	• Plâtre, revêtement mural à peindre de type intissé lisse.
	2.8.3.2. Sur plafonds	• Sans objet.
2.8.4.	**Tentures (tissus, toiles) plastifiées,...**	
	2.8.4.1. Sur murs	• Sans objet.
	2.8.4.2. Sur plafonds	• Sans objet.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

2.9. Equipements intérieurs

2.9.1. Equipements ménagers

2.9.1.1. Bloc évier robinetterie	• Sans objet.
2.9.1.2. Appareils et mobiliers	• Non inclus dans le contrat et donc à fournir par le client : tous les placards et appareils tels que (liste non exhaustive) : plan de travail, évier, armoires supérieures et inférieures, cuisinière électrique, four, micro-ondes, hotte aspirante, congélateur et réfrigérateur.
2.9.1.3. Evacuation des déchêts	• Sans objet.
2.9.1.4. Armoire sèche-linge	• Sans objet.

2.9.2. Equipements sanitaires

2.9.2.1. Distribution d'eau froide	• Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique, inclus raccordement aux appareils, isolation anti-corrosion pour tuyauterie au contact du ciment ou plâtre. Isolation pour tuyauteries en gaines ou sous dalle.
2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage	• Sans objet.
2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle	• Distribution en acier galvanisé ou tuyau en matière synthétique, inclus raccordement aux appareils, isolation anti-corrosion pour tuyauterie au contact du ciment ou plâtre. Isolation pour tuyauteries en gaines ou sous dalle.
2.9.2.4. Evacuations	• Evacuation des eaux usées en tuyau, PP ou PVC de diamètres appropriés, dûment équipés de siphons. Raccordement entre les appareils sanitaires et les chutes réalisé en tuyau synthétique.
2.9.2.5. Distribution du gaz	• Sans objet.
2.9.2.6. Branchements en attente	• Evier cuisine : attentes avec robinets eau froide et eau chaude avec évacuation des eaux en PE, PP ou PVC diamètre 40 mm ou 50 mm, position selon les plans d'architecte et / ou le plan d'installation des meubles de cuisine du cuisiniste. Autre quincaillerie et robinet à charge de l'acquéreur. • Lave-vaisselle : à raccorder sur l'alimentation et l'évacuation de l'évier (pièces de raccordement non comprises). • Machine à laver/ sèche-linge : attente de robinet d'eau froide et évacuation des eaux en PE, PP ou PVC diamètre 40 mm ou 50 mm, emplacement de la machine suivant possibilité technique. Les sèche-linges devront être exclusivement de type à condensation (pièces de raccordement non comprises).

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Le nombre d'appareils sanitaires est défini suivant illustration dans les plans commerciaux, signé lors de l'acte d'achat. Aucun appareil sanitaire ne sera fourni ni installé dans l'étage des combles.

Les types et marques cités sont susceptibles de changer, pour des modèles au moins équivalent en terme de qualité.

Les images reprises ci-dessous sont non contractuelles.



- **Parois de douche :**
  Marque : "Aquaconcept"
  Série : "151 - Master concept"
  Montage en niche, 1 porte pivotante
  - H= 200 cm
  - L= 80 cm

  Finition : chromé / verre securit clair
- **Receveur de douche :**
  Marque : "Duravit"
  Série : D-code
  Nr.Modèle : 720106000000000
  Dimension : 80*100 cm ou 90*90cm (suivant le plan de vente)
  Finition : acrylique sanitaire
- **Sytème de douche :**
  Marque : "Hansgrohe"
  Série "Vernis Blend" Showerpipe 200 avec 1 jet
  Nr. Modèle : 26276000
  Y compris :
  Douche de tête, douchette, thermostatique de douche, tuyau de douche, barre de douche, curseur
  Finition : chromé

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

- **Baignoire :**
  Marque : "Villeroy & Boch"
  Série : Oberon
  Nr.Modèle : 720106000000000
  Dimension : 75*170 cm
  Finition : Quaryl blanc brillant
- **Mitigeur baignoire :**
  Marque : "Hansgrohe"
  Série "Ecostat" Universel
  Nr. Modèle : 13123000
  Finition : chromé
- **Douchette baignoire :**
  Marque : "Hansgrohe"
  Série "Croma Select E"
  Nr. Modèle : 26424400
  Y compris : support mural et flexible 125cm
  Finition : chromé







Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

- **Ensemble lavabo**
  Vasque simple intégrée et sous-meuble avec 1 tiroir
  Marque : "Villeroy & Boch"
  Série : "Subway 2.0"
  Nr. Modèle : 7113F0 + A68810MS
  Dimension : 60*47*42cm
  Finition : Porcelaine sanitaire + White matt
- **Ensemble lavabo**
  Vasque double intégrée et sous-meuble avec 2 tiroirs
  Marque : "Villeroy & Boch"
  Série : "Subway 2.0"
  Nr. Modèle : 7175D001 + A91710MS
  Dimension : 130*47542cm
  Finition : Porcelaine sanitaire + White matt
- **Mitigeur vasque dans salle de bain :**
  Marque : "Hansgrohe"
  Série : "Metris S"
  Nr.Modèle : 31060000
  Finition : chromé
- **Vasque lave-mains pour WC séparé**
  Marque : "Duravit"
  Série. "D-code"
  Nr Modèle : 0706500008
  Dimension: 36*27 cm
  Finition : Céramique blanche
- **Mitigeur lave-mains**
  Marque : "Hansgrohe"
  Série : "Focus"
  Nr.Modèle : 70 Cool start
  Finition : chromé











Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

- **WC**
  Marque : "Duravit"
  Série : "Starck 3 " -Fixation murale
  Nr.Modèle : 220009 00 00
  Dimension : 54 * 36cm
  Abatant de WC, Nr.Modèle : 006389 00 00
  Finition : blanc



- **Incorporation réservoir de chasse d'eau, fixation au mur**
- **Plaque de commande**
  Marque "Geberit"
  Série "Sigma 20"
  Finition : blanc-chromé brillant.



2.9.2.8 Accessoires divers

- **Accessoires sanitaires**

Les types et marques cités sont susceptibles de changer, pour des modèles au moins équivalent en terme de qualité.
Les images reprises ci-dessous sont non contractuelles.

1 brosse de WC
Marque : "INDA"
Série : "My Like"
Nr.Modèle 415717
Finition : inox



1 porte papier de toilette
Marque : "INDA"
Série : "Styl"
Nr.Modèle 415712
Finition : inox





- **Miroir salle de bain**

  Marque : "Villeroy & Boch"

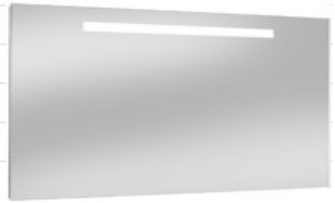
  Série : "More to see one"

  Dimension :

  Pour vasque simple : 60*60*3 cm, Nr.Modèle A430A600

  Pour vasque double : 130*60*3 cm, Nr.Modèle A430A200

  Finition : miroir avec éclairage intégré.



2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

- Courant 230/380V triphasé. Installation encastrée, exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif. Tableau divisionnaire individuel privatif posé en apparent dans les placards techniques, position suivant plan de vente.
- Installation encastrée, sauf dans les locaux techniques, garage, cave, combles non aménagés, etc. Une mise à la terre de l'ensemble de la maison est prévue via un maillage par bande de terre galvanisé ou INOX suivant la mise en œuvre nécessaire. Des remontées de terre sont prévus dans le local électrique et chaufferie afin de protéger les installations techniques.
- Détecteur incendie : Nombre et position suivant les normes en vigueur.

2.9.3.2. Puissance à desservir

- Puissance maximale desservie de 63A par unité de logement. Dans la mesure des disponibilités techniques, un besoin supplémentaire en puissance donnera lieu à un supplément de prix suivant un devis établi par le fournisseur/concessionnaire désigné.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

- Position et nombre de prises et interrupteurs selon les plans, en matériel thermoplastique, Couleur : blanc.
- Séjour

  1 interrupteur pour 1 point lumineux

  2 prises doubles

  1 prise double RJ45

  1 prise antenne
- Salle à manger

  1 interrupteur pour 1 point lumineux

  1 prise simple

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

- Chambre à coucher
  2 interrupteurs pour 1 point lumineux (chambre simple)
  3 interrupteurs pour 1 point lumineux (chambre double)
  2 prises doubles (chambre simple)
  3 prises doubles (chambre double)
  1 prise double RJ45
  1 prise simple (chambre double)
  1 détecteur incendie
- Salle de bain
  1 interrupteur pour 2 points lumineux
  1 prise double
  1 mise à la terre
  1 prise simple
- Dressing
  1 interrupteur pour 1 point lumineux
- WC séparé
  1 interrupteur pour 1 point lumineux
- Cuisine
  1 interrupteur pour 1 point lumineux
  1 prise directe pour le four
  1 prise directe pour le lave-vaisselle
  1 prise directe pour le réfrigérateur
  1 prise directe pour le micro-onde
  1 alimentation pour la hotte
  1 alimentation triphasée pour les plaques de cuisson
  2 prises doubles à hauteur du plan de travail
- Couloir
  2 interrupteurs pour 1 point lumineux
  1 prise simple

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

	1 détecteur incendie • Débarras (sauf ss-sol) 1 interrupteur pour 1 point lumineux 1 prise simple • Hall d'entrée 2 interrupteurs pour 1 point lumineux 1 prise simple 1 détecteur incendie • Etage non aménagé sous toiture (combles) - Installation apparente 1 point lumineux mural pour la cage d'escalier 1 interrupteur pour 1 point lumineux • Garage (Installation apparente) 1 interrupteur pour 1 point lumineux 1 prise simple 1 alimentation électrique pour l'ouverture de la porte de garage 2 prises simples pour la machine à laver et sèche linge • Cave (Installation apparente) 1 interrupteur pour 1 point lumineux 1 prise simple • Terrasse 1 interrupteur pour 1 point lumineux, pour une utilisation extérieure 1 prise simple, pour une utilisation extérieure • Entrée principale (extérieur) 1 interrupteur pour 1 point lumineux (modèle au choix de l'architecte), pour une utilisation extérieure
2.9.3.4. Sonnerie porte d'entrée	• Combiné parlophone relié à la centrale de communication à côté de la porte d'entrée principale de la maison. Système de commande d'ouverture de la porte principale de la maison prévu sur le combiné parlophone.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

2.9.4.	**Chauffage, cheminée, ventilations**	
	2.9.4.1. Type d'installation	• La production de chaleur se fera au moyen d'une pompe à chaleur AIR/EAU, en fonction des besoins calculés par l'ingénieur conseil. L'unité extérieure sera installée en extérieur au RDC. L'unité intérieure sera installée quant à elle dans un local technique dans les combles ou en sous-sol. Un ballon de stockage d'eau chaude mixte, dimensionné suivant les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire est prévu par ailleurs en local technique à proximité de l'unité intérieure de la pompe à chaleur. Ce dernier est dimensionné suivant les besoins spécifiques de la maison. L'ensemble de la production de chauffage comprendra les systèmes de protection nécessaires à son fonctionnement avec le système d'expansion, d'isolements, séparation des boues et dégazage nécessaire.
		• Une ventilation double-flux est prévue pour le traitement d'air de l'ensemble du volume de la maison (hors garage et cage d'escalier), l'installation comporte un réseau aéraulique en dalle. Ce dernier est à entretenir régulièrement par l'acquéreur une fois le bien immobilier occupé. Débits de pulsion d'air neuf et d'extraction d'air vicié suivant indications de l'ingénieur-conseil et suivant exigences du CPE.
	2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par température minima extérieure	• Températures assurées selon DIN EN 12831 en conformité avec le minimum local de température extérieure de -12°C à Luxembourg. Température intérieure : 21°C pièces de vie, couloirs 19°C, chambre à coucher 19°C, cuisine 19°C, salles de bains 24°C.
	2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur	• Toutes les salles de séjour, à l'exception des WC séparés et combles non aménagés sont équipées d'un chauffage de sol. La température peut être contrôlée individuellement pour chaque pièce ou zone chauffée via un thermostat électronique.
	2.9.4.4. Conduits de fumée	• Voir 1.8.3.
	2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation	• Collecteur de ventilation, position suivant contrainte technique . Bouches de pulsion, au choix du promoteur, en plafond disposées suivant plans de l'ingénieur (pièces principales, chambres et circulation). Bouches de reprise, au choix du promoteur, en plafond disposées suivant le plan de l'ingénieur (salle de bains, salle de douche, WC, cuisine, buanderie, débarras). Position des bouches et du collecteur non modifiables par l'acquéreur, sauf contraintes techniques spécifiques en cours de réalisation.
		• Les gaines de pulsion et reprise transiteront verticalement dans la trémie technique principale et distribueront chaque niveau au moyen de caissons de distribution. Leur nombre et taille seront dimensionnés en conséquence par l'ingénieur technique.
	2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais	• Les prises d'air neuf et de rejet sont prévues d'être réalisées soit en façade, soit en toiture.
2.9.5.	**Equipement intérieur des placards et pièces de rangement**	
	2.9.5.1. Placards	• Sans objet.
	2.9.5.2. Pièces de rangements	• Sans objet.
2.9.6.	**Equipement de télécommunication**	
	2.9.6.1. Radio et TV	• Prise standard RJ45 posée, câble depuis tableau multimédia, prévue dans le séjour et les chambres.
	2.9.6.2. Téléphone	• Sans objet.
	2.9.6.3. Commande d'ouverture de la porte principale d'entrée de l'immeuble	• Voir 2.9.3.4.
2.9.7.	**Autres équipements**	• Sans objet.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. Caves, celliers, greniers

3.1.1.	**Murs ou cloisons**	• Murs en maçonnerie type bloc béton, finition rejointoyée. Peinture murale 2 couches, teinte claire au choix de l'architecte. Isolation thermique apparente si nécessaire suivant indication de l'ingénieur-conseil
3.1.2.	**Plafonds**	• Béton brut de décoffrage. Isolation thermique apparente si nécessaire suivant indication de l'ingénieur-conseil. Passage de technique possible, suivant exigences techniques du projet.
3.1.3.	**Sols**	• Voir 2.1.2.
3.1.4.	**Portes d'accès**	• Voir 2.6.9.
3.1.5.	**Ventilation naturelle / mécanique**	• Les caves sont ventilées. L'échange d'air se fait mécaniquement via une ventilation basse par bouche de pulsion et en partie haute une ventilation par une bouche d'extraction.
3.1.6.	**Equipement électrique**	• Voir 2.9.3.3.
3.1.7.	**Sanitaire**	• Sans objet.

3.2. Box ou parkings couverts

3.2.1.	**Murs et cloisons**	• Maçonnerie en blocs béton ou voiles en béton armé suivant description au chapitre 1.2.1 et suivant indication de l'ingénieur-conseil. Si nécessaire, isolation thermique apparente toute hauteur ou partielle suivant CPE. Peinture murale 2 couches, teinte claire au choix de l'architecte.
3.2.2.	**Plafonds**	• Sous les parties des volumes chauffés : dalles en béton armé. Isolation thermique apparente si nécessaire suivant indication de l'ingénieur-conseil. Passage de technique possible, suivant exigences techniques du projet.
3.2.3.	**Sols**	• Voir 2.1.2.
3.2.4.	**Portes d'accès**	• Porte de garage de type sectionnelle, à télécommande électrique y compris 2 télécommandes. Teinte au choix du promoteur en accord avec l'architecte.
3.2.5.	**Ventilation naturelle / mécanique**	• Le garage est ventilé. L'échange d'air se fait mécaniquement via une ventilation basse par bouche de pulsion et en partie haute une ventilation par une bouche d'extraction.
3.2.6.	**Equipement électrique**	• Voir 2.9.3.3. • En option : installation d'une borne électrique de recharge type lente pour véhicule électrique, à charge de l'acquéreur et suivant les disponibilités en puissance du réseau.

3.3. Parking extérieur et installations extérieures

3.3.1.	**Sols**	• Accès carrossable aux garages réalisés à l'aide d'un revêtement en pavés béton ou autre, au choix du promoteur.
3.3.2.	**Délimitations au sol**	• Délimitation des accès par bordurettes ou murets en béton préfabriqués ou coulés sur place. Finition au choix du promoteur.
3.3.3.	**Système de répérage**	• Sans objet.
3.3.4.	**Système condamnant l'accès**	• Sans objet.
3.3.5.	**Borne de recharge électrique**	• En option : installation d'une borne électrique de recharge type lente pour véhicule électrique, à charge de l'acquéreur et suivant les disponibilités en puissance du réseau.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. Hall d'entrée de l'immeuble

4.1.1.	**Sols**	• Sans objet.
4.1.2.	**Murs**	• Sans objet.
4.1.3.	**Plafonds**	• Sans objet.
4.1.4.	**Eléments de décoration**	• Sans objet.
4.1.5.	**Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble**	• Sans objet.
4.1.6.	**Boîtes aux lettres et à paquets**	• Sans objet.
4.1.7.	**Tableau d'affichage**	• Sans objet.
4.1.8.	**Chauffage**	• Sans objet.
4.1.9.	**Equipement électrique**	• Sans objet.

4.2. Circulation au rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages

4.2.1.	**Sols**	• Sans objet.
4.2.2.	**Murs**	• Sans objet.
4.2.3.	**Plafonds**	• Sans objet.
4.2.4.	**Eléments de décoration**	• Sans objet.
4.2.5.	**Chauffage**	• Sans objet.
4.2.6.	**Portes**	• Sans objet.
4.2.7.	**Equipement électrique**	• Sans objet.
4.2.8.	**Ventilation mécanique**	• Sans objet.

4.3. Circulations de sous-sols

4.3.1.	**Sols**	• Sans objet.
4.3.2.	**Murs**	• Sans objet.
4.3.3.	**Plafonds**	• Sans objet.
4.3.4.	**Portes d'accès**	• Sans objet.
4.3.5.	**Rampe d'accès pour véhicules**	• Sans objet.
4.3.6.	**Equipement électrique**	• Sans objet.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

4.4.	**Cages d'escalier / circulations principales**	
4.4.1.	**Sols**	• Sans objet.
4.4.2.	**Murs**	• Sans objet.
4.4.3.	**Plafonds**	• Sans objet.
4.4.4.	**Escaliers (marches et contre-marches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face paillasse**	• Sans objet.
4.4.5.	**Chauffage, ventilation**	• Sans objet.
4.4.6.	**Luminaire, équipement électrique**	• Sans objet.
4.4.7.	**Désenfumage**	• Sans objet.
4.5.	**Locaux communs**	
4.5.1.	**Garage à bicyclette, voitures d'enfants**	• Sans objet.
4.5.2.	**Buanderie collective**	• Sans objet.
4.5.3.	**Séchoir collectif**	• Sans objet.
4.5.4.	**Locaux de rangement et d'entretien**	• Sans objet.
4.5.5.	**Locaux sanitaires**	• Sans objet.
4.6.	**Locaux sociaux**	
4.6.1.	**Salle de bricolage**	• Sans objet.
4.6.2.	**Salle de jeux et de réunions**	• Sans objet.
4.7.	**Locaux techniques**	
4.7.1.	**Local de réception des ordures ménagères**	• Sans objet.
4.7.2.	**Chaufferie**	• Sans objet.
4.7.3.	**Sous-station de chauffage**	• Sans objet.
4.7.4.	**Local des surpresseurs**	• Sans objet.
4.7.5.	**Local transformateur CREOS**	• Sans objet.
4.7.6.	**Local machinerie d'ascenseur**	• Sans objet.
4.7.7.	**Local ventilation mécanique**	• Sans objet.
4.8.	**Conciergerie**	
4.8.1.	**Composition du local**	• Sans objet.
4.8.2.	**Equipement divers**	• Sans objet.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. Ascenseur

- Sans objet.

5.2. Chauffage, eau chaude

5.2.1. Chauffage

5.2.1.1. Production de chaleur	• Pompe à chaleur air/eau, en fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.
5.2.1.2. Régulation automatique	• Tableau de commande sur la station d'échangeur de chaleur pour la régulation primaire des circuits de chauffage et de l'eau chaude. Régulation électronique de la station et du boiler d'eau chaude. Régulateur automatique agissant suivant les conditions atmosphériques.
5.2.1.3. Pompes et brûleur	• En fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.
5.2.1.4. Accessoires divers	• Pompe de circulation, collecteurs de distribution des circuits, vannes, clapets, vase d'expansion et en général tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement de l'installation, suivant indications de l'ingénieur-conseil.
5.2.1.5. Colonnes montantes	• Tuyaux de circulation dans gaine technique principale. Isolation suivant exigences de l'ingénieur-conseil.

5.2.2. Service d'eau chaude

5.2.2.1. Production de chaleur	• Pompe à chaleur air/eau, en fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.
5.2.2.2. Réservoir-tampon	• En fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.
5.2.2.3. Pompes et brûleur	• En fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.
5.2.2.4. Comptage général	• Sans objet.
5.2.2.5. Colonnes montantes	• Tuyaux de circulation dans gaine technique principale. Isolation suivant exigences de l'ingénieur-conseil.

5.3. Télécommunications

5.3.1. Téléphone	• Tableau d'arrivée de la Post dans le local prévu à cet effet.
5.3.2. Antenne TV et radio	• Tableau d'arrivée du fournisseur dans le local prévu à cet effet.
5.3.3. Antenne parabolique	• Sans objet.

5.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

- Sans objet.

5.5. Ventilation mécanique des locaux

- Voir 2.9.4.1., 2.9.4.5 et 2.9.4.6.
- Les hottes à charbon actif doivent être placées par le client. Aucune connection ne peut être effectuée vers l'extérieur.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

5.6.	**Alimentation d'eau**	
5.6.1.	**Comptage général**	• Compteur principal d'eau froide dans le local prévu à cet effet, compteur livré par la Commune aux frais des acquéreurs (gabarit à charge du promoteur).
5.6.2.	**Surpression, réduction et régulateurs de pression, traitement d'eau**	• Suivant nécessité et calculs de l'ingénieur conseil.
5.6.3.	**Colonnes montantes**	• En acier galvanisé ou matière synthétique suivant indication de l'ingénieur-conseil.
5.6.4.	**Branchements particuliers**	• Sans objet.
5.7.	**Alimentation en gaz**	
5.7.1.	**Colonnes montantes**	• Sans objet.
5.7.2.	**Branchements et comptages particuliers**	• Sans objet.
5.7.3.	**Comptage des services généraux**	• Sans objet.
5.8.	**Alimentation en électricité**	
5.8.1.	**Compteur des services généraux**	• Compteur commun prévu pour consommations d'électricité. Frais d'installation compteur à charge de l'acquéreur (gabarit à charge du promoteur).
5.8.2.	**Colonnes montantes**	• Suivant étude technique et réglementations en vigueur.
5.8.3.	**Branchement et comptage particulier**	• Sans objet.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

6. PARTIES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6.1.	**Voirie et parking**	
6.1.1.	**Voirie d'accès**	• Voir 3.3.1.
6.1.2.	**Trottoirs**	• Rétablissement du trottoir selon les exigences de l'Administration Communale.
6.1.3.	**Parkings visiteurs**	• Sans objet.
6.2.	**Circulation des piétons**	
6.2.1.	**Chemins d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours**	• Accès piéton réalisé à l'aide d'un revêtement en pavés béton ou autre, au choix du promoteur. Délimitation des accès par bordurettes ou murets en béton préfabriqués ou coulés sur place. Finition au choix du promoteur.
6.3.	**Espaces verts**	
6.3.1.	**Aires de repos**	• Sans objet.
6.3.2.	**Plantations d'arbres, d'arbustes, de fleurs**	• Sans objet.
6.3.3.	**Engazonnement**	• Engazonnement prévu dans toutes les zones hors zones d'accès (par ex. entrée principale, garage, terrasse, etc.).
6.3.4.	**Arrosage**	• Sans objet.
6.3.5.	**Bassins décoratifs**	• Sans objet.
6.3.6.	**Chemins de promenade**	• Sans objet.
6.4.	**Aires de jeux et équipements sportifs**	
6.4.1.	**Sols**	• Sans objet.
6.4.2.	**Equipement**	• Sans objet.
6.5.	**Eclairage extérieur**	
6.5.1.	**Signalisation de l'entrée de l'immeuble**	• Voir 2.9.3.3.
6.5.2.	**Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres**	• Sans objet.
6.6.	**Clôtures**	
6.6.1.	**Sur rue**	• Sans objet.
6.6.2.	**Séparations par rapport aux propriétés voisines**	• Sans objet.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

6.7. Réseaux divers

6.7.1.	**Eau**	• Branchement au réseau d'eau potable public selon les spécifications et les exigences des autorités compétentes. Les coûts d'installation et de location ou achat des compteurs individuels nécessaires sont aux frais des acquéreurs.
6.7.2.	**Chauffage urbain / gaz**	• Sans objet.
6.7.3.	**Electricité, poste de transformation extérieur**	• Raccordement au réseau public conformément aux réglementations des autorités compétentes. Les coûts d'installation et de location ou achat des compteurs individuels nécessaires sont aux frais des acquéreurs.
6.7.4.	**Poste d'incendie, extincteurs**	• Sans objet.
6.7.5.	**Egout**	• Branchement au système d'égouts dans la rue suivant les exigences des autorités compétentes.
6.7.6.	**Epuration des eaux**	• Sans objet.
6.7.7.	**Télécommunications**	• Raccordement au réseau Post. Les couts d'installation sont aux frais des acquéreurs. Voir 7.6.2.
6.7.8.	**Drainage du terrain**	• Selon la conception structurelle en conformité avec les exigences des autorités compétentes et l'étude du système d'égouttage.
6.7.9.	**Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, les espaces verts, chemins, aires, cours et place de jeux**	• En conformité avec les exigences des autorités compétentes et à l'étude du système d'égouttage.



7. TERMES ET CONDITIONS

7.1. Modifications

Le promoteur se réserve le droit de modifier le projet suite à des contraintes techniques ou administratives, sous condition qu'il n'en résulte aucune augmentation de prix ou de changement dans la qualité des matériaux. Des modifications peuvent provoquer des changements au niveau des espaces.

7.2. Choix des entreprises et des artisans

L'acquéreur donne au promoteur ou son représentant le mandat exclusif d'agir en tant que promoteur afin d'effectuer toutes les opérations courantes telles que de déterminer le choix des entreprises et les artisans, le choix des matériaux de construction, l'examen des prestations, etc.

L'acquéreur autorise le promoteur à réaliser ce contrat avec un ou plusieurs sous-traitants de son choix.

7.3. Descriptif

Le promoteur se réserve le droit de modifier le descriptif selon les conditions suivantes :

1) De remplacer les matériaux décrits par des matériaux alternatifs de qualité équivalente, sous condition que la livraison et/ou la production des matériaux alternatifs ne mette pas en péril le calendrier du projet.

2) De remplacer les matériaux décrits par des matériaux alternatifs de qualité équivalente, sous condition que la qualité, les exigences de construction, les normes et les garanties de qualité soient respectées.

Des différences dans le style, la forme et l'apparence à l'utilisation de matériaux naturels (par exemple : pierre naturelle ou bois) peuvent se produire. Dans ces cas, le client, s'il juge ces différences inacceptables, ne peut ni retarder le projet, ni refuser les paiements.

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 retardements des paiements.

Le promoteur est tenu d'accepter les demandes de modifications par les acquéreurs aux conditions suivantes :

1) La procédure de demande de modifications, tel que décrite à l'article 7.4.2 est pleinement respectée.

2) Le prix des matériaux de remplacement est égal ou supérieur au prix des matériaux repris dans les positions afférentes du descriptif, sur le fond de préserver la qualité des appartements (des moins-values ne seront pas acceptées). La non exécution de certaines prestations suite à la demande de modification de l'acquéreur ne donnera droit à aucune moins-value.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

7.4. Etudes

7.4.1. Plans

Le promoteur se réserve le droit de modifier les plans de construction si les conditions suivantes sont respectées :

1) Assurer l'intégralité structurelle (stabilité) de l'immeuble.

2) Installer les équipements techniques de l'immeuble, y compris les tuyaux et conduits de distribution.

3) Satisfaire aux obligations légales, règlements et exigences de qualité et de construction.

4) Maintenir et/ou améliorer l'esthétique et la fonctionnalité des surfaces communes et adapter les éléments des façades et alentours aux exigences de l'architecte.

Les dimensions reprises dans les plans ne sont pas adaptées à la prise de mesures. Le client accepte irrévocablement que des ajustements mineurs aux dimensions indiquées sur les plans peuvent être apportés par le promoteur (réduction ou accroissement de surfaces). Ces ajustements peuvent être dus à des changements d'éléments de structure, le choix des matériaux de finition, l'installation et le déplacement d'installations techniques. Le client a la possibilité de remesurer, après confirmation écrite par le promoteur, les dimensions construites dans les pièces privatives avant même la réception, afin de procéder à la commande des aménagements et du mobilier. Le promoteur décline toute responsabilité pour des commandes d'aménagements et mobilier suite à des prises de mesures erronées par le client. Le promoteur ne peut pas être tenu responsable pour des livraisons différées ou retardées des aménagements et du mobilier qui sont à livrer seulement après la remise des clés.

En cas de conflit entre le descriptif et les plans, et en cas de litige, la version française du descriptif fera foi.

Tous les meubles et autres objets (armoire, cuisine, lits, meubles de salon, etc.) sont indiqués dans les plans uniquement à des fins de visualisation. Seuls les meubles et autres objets mentionnés dans le présent descriptif correspondent à la prestation contractuellement due par le promoteur.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

7.4.2. Modifications

L'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes, ingénieurs, entrepreneurs et/ou sous-traitants intervenant dans le cadre de l'exécution des travaux. Dans le cas où l'acquéreur désirerait que des modifications soient apportées aux locaux objets du présent contrat de réservation ou des travaux supplémentaires exécutés, il devra formuler une demande en ce sens au promoteur.
Les demandes de modification par l'acquéreur sont soumises aux conditions suivantes :
Toutes les demandes doivent être adressées par écrit au promoteur et doivent respecter les délais prescrits par le promoteur. Des commentaires ou des déclarations verbales ne sont considérées comme valables que si ils ont été notifiés par écrit et confirmés par le promoteur. Le promoteur se réserve le droit de ne pas accepter les demandes de modifications qui pourraient compromettre le calendrier, la qualité et les délais de réalisation de l'immeuble.
Le promoteur appréciera si les modifications demandées sont réalisables et transmettra la demande aux entrepreneurs et/ou sous-traitants intéressés qui établiront un devis soumis à son approbation et qu'il transmettra à l'acquéreur pour accord. Le promoteur déterminera l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison.
Toutes les demandes de modifications comprennent les coûts suivants qui sont à charge de l'acquéreur.
1) toute demande de modification aux aménagements intérieurs d'un lot ne nécessitant pas d'étude au niveau statique ou au niveau des techniques spéciales sera facturée au montant forfaitaire hors TVA de EUR 300.- par intervention.
2) toute demande de modification aux aménagements intérieurs d'un lot nécessitant une étude au niveau statique ou au niveau des techniques spéciales sera facturée au montant forfaitaire hors TVA de EUR 550.- par intervention.
Ces montants, qui sont payables d'avance par l'acquéreur, resteront dus en toute hypothèse, c'est-à-dire même si la modification souhaitée par l'acquéreur n'est pas réalisable ou encore dans l'hypothèse où ce dernier, après s'être vu confirmer la faisabilité technique de la modification sollicitée, souhaite finalement y renoncer, ou encore dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, le présent contrat de réservation serait annulé ;
3) les coûts relatifs à l'exécution de la prestation ;
4) les frais de gestion du Réservant : 15 % des montants mentionnés sous le point 3 du présent paragraphe ;
5) le taux de TVA en vigueur au jour de la facturation.
Les travaux modificatifs et/ou supplémentaires qui seront effectués pour le compte du promoteur seront facturés à l'acquéreur suivant les modalités résultant du bon de commande relatifs à ces travaux.
L'acquéreur ne pourra pas, avant la réception et la remise des clés, sans autorisation écrite préalable du promoteur, accéder au chantier afin de réaliser ou de faire réaliser des travaux en régie propre. L'acquéreur n'est pas autorisé à modifier la conception des parties communes, la structure du bâtiment, les éléments de façade et les alentours.



7.5. Calendrier

L'acquéreur est tenu de confirmer par écrit endéans les 30 jours calendriers qui suivent la réception de la demande de confirmation écrite par le promoteur, les décisions nécessaires à la réalisation des travaux de construction tel que :

1) Les emplacements des alimentations et évacuations pour la cuisine selon le plan du bureau d'étude du promoteur.

2) L'emplacement des prises électriques, des connexions Post selon le plan du bureau d'étude du promoteur.

3) Les emplacements des luminaires muraux et plafonniers et des interrupteurs selon le plan du bureau d'étude du promoteur.

4) Les équipements et accessoires sanitaires, (voir 2.9.).

5) Les revêtements des murs et des sols (voir 2.1.).

6) Les menuiseries intérieures (portes), (voir 2.6.).

7) Les choix des teintes et couleurs.

Si l'acquéreur omet d'aviser les choix au promoteur dans les délais définis, le promoteur fera exécuter les travaux selon les définitions suivantes :

Une sélection unique des matériaux et révision des positions précitées sont incluses dans le prix. D'autres modifications seront traitées selon les dispositions prévues sous 7.4.2. et à charge de l'acquéreur.

7.6. Charges, frais

7.6.1. Les frais à charge du promoteur :

1) Les frais de l'autorisation de bâtir.

2) Les frais de l'assurance Tous Risques Chantier jusqu'à la réception des travaux.

3) Les coûts de réfection des chaussées et des chemins publics.

4) Les coûts du nettoyage final de l'immeuble (intérieur et extérieur) avant la réception.

7.6.2. Les frais à charge de l'acquéreur :

Avant la réception, le promoteur fournira aux acquéreurs le décompte des frais suivants :

1) Les impôts et contributions de toute nature auxquels donnent lieu les biens vendus seront à charge de la partie acquéreuse à compter du jour de l'acte notarié.

2) Les frais et dépenses en relation avec les raccordements principaux de l'immeuble (eau, canalisation et électricité).

3) Les frais et dépenses en relation avec les consommations de chantier (eau et électricité).

4) Les taxes, frais et dépenses liés à l'installation et le raccordement des compteurs d'électricité.

5) Les taxes, frais et dépenses liés à l'installation et le raccordement des compteurs au réseau d'eau.

6) Les frais et dépenses liés à l'installation et le raccordement des compteurs de chauffage.

7) Les frais et dépenses liés à l'installation et le raccordement d'un système de télévision.

8) Les frais et honoraires relatifs aux changements accordés.

Après réception de l'immeuble :

11) Les coûts liés au raccordement téléphonique et l'équipement pour la boîte de distribution dans l'immeuble.

Notice descriptive

(conforme au Règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code Civil)



Une réalisation CDCL

7.7. Assurance

Le constructeur assurera l'immeuble à compter de la réception du gros-œuvre et jusqu'à la mise à disposition des locaux à la partie acquéreuse, contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux. L'acquéreur devra continuer les polices d'assurances contractées, dès réception de la maison. Les parties privatives doivent-être assurées directement, dès réception, par l'acquéreur.

7.8. Garantie

Lors de la passation de l'acte notarié de la vente en l'état futur d'achèvement ou d'une vente ordinaire, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit :

1)Le promoteur doit garantir les vices de construction apparents constatés lors de la réception de l'immeuble (i.e. date de signature du procès-verbal de réception) par l'acquéreur et ceux se manifestant dans un délai d'un mois suivant la prise de possession effective de l'immeuble par l'acquéreur (i.e. remise des clés). A partir de la remise des clés sont exclus de cette garantie des vices de construction apparents, les dommages résultants de l'occupation du bien par l'acquéreur.

Au-delà de cette échéance, le promoteur est déchargé de la garantie des vices apparents.

2)Le promoteur doit garantir les vices cachés des menus ouvrages pendant deux ans à partir de la date de réception des lots privatifs du bâtiment par l'acquéreur.

3)Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice caché de la construction, même par le vice caché du sol, le promoteur en est responsable pendant dix ans à partir de la date de réception des lots privatifs du bâtiment par l'acquéreur.

4)Les garanties biennale et décennale définies dans le présent contrat s'appliquent à l'immeuble du présent contrat.

7.9. Réception et constat d'achèvement

La réception et la constatation d'achèvement du bien auront lieu sur invitation du promoteur. Il en sera dressé un procès-verbal qui sera signé par les parties concernées. La partie acquéreuse sera tenue de verser le solde du prix de vente. La remise des clés ne pourra se faire que si l'intégralité du prix de vente, des travaux supplémentaires éventuels et s'il y a lieu, des intérêts de retard sont payés.

7.10. Paiement

Les travaux de construction du bâtiment (contrat principal) sont facturés en conformité avec les dispositions de l'acte notarié (plan de paiement).

Les travaux de construction qui sont effectués dans le cadre des demandes de modifications conformément au paragraphe 7.4.2 sont facturés à l'acquéreur lors des travaux concernés.

Les paiements doivent être effectués au plus tard 10 jours ouvrés après la date de la facture. Un paiement tardif entraîne une augmentation du montant dû de l'intérêt quotidien couru par défaut en application d'un taux d'intérêt de retard de 1% par mois calendrier. En cas de non-paiement au-delà des 30 jours ouvrés, le promoteur se réserve le droit de différer ou d'arrêter les travaux. Tous les coûts et frais encourus par le promoteur par un tel retard ou arrêt des travaux seront facturés au client.

7.11. Prime de performance énergétique

La société CDCL Promotions s.à r.l. ou ABC Home s.a. resteront bénéficiaires des aides éventuellement allouées en vertu du règlement grand-ducal du 20 avril 2009 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Luxembourg, **Client :** _____

Date : _____ **Promoteur :** _____