Résidence "Louis XIV"

35, Rue Louis XIV

L- 1948 Luxembourg

Studio et Appartement

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 Promotions

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 l'immeuble 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 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. Une isolation thermique 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 et 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 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 ventilée composée de pierres naturelles ou de bardage ou façade enduite, suivant le concept de l'architecte. La façade comporte une isolation thermique d'épaisseur minimum suivant indication de l'ingénieur-conseil et valeurs reprises dans le CPE.
- Intérieur : enduit de plâtre, cloisons sèches et/ou de ciment.

1.2.3. Murs pignons

- Voir 1.2.2

1.2.4. Murs mitoyens

- Sans objet.

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

- Voir 1.2.2.

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.

1.2.7. Murs et cloisons séparatifs

- Murs en béton armé, maçonnerie ou cloisons sèches suivant considérations acoustiques et exigences coupe-feu.

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 Promotions

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, complexe chauffage sol, isolation acoustique (hors rez-de-chaussée), préchape. • Surface inférieure : enduit de plâtre, peinture, faux-plafond suivant nécessité technique.
1.3.2.	**Planchers sous terrasses**	• 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), matelas 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.
1.3.3.	**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 apparente 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 apparente suivant CPE et indications de l'ingénieur-conseil.
1.4.	**Cloisons de distribution**	
1.4.1.	**Entre pièces principales**	• Cloisons en maçonnerie, épaisseur suivant plan. Cloisons en plaques de plâtre à certains endroits pour raisons techniques.
1.4.2.	**Entre pièces principales et pièces de services**	• Voir 1.4.1.
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, acoustiquement découplé.
1.5.2.	**Escaliers de secours**	• Voir 1.5.1.
1.5.3.	**Escaliers privatifs / duplex**	• Sans objet.
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 et les faux-plafonds dans le respect de la sécurité incendie et des exigences acoustiques, matériaux au choix du promoteur. Une ventilation mécanique contrôlée individuelle sera prévue par logement. 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 et/ou les faux-plafonds en conformité avec la sécurité incendie et les exigences acoustiques, matériaux au choix du promoteur.
1.6.4.	**Conduits de fumée de la chaufferie**	• Selon les exigences de l'étude du système de chauffage.
1.6.5.	**Ventilation haute de la chaufferie**	• Selon les exigences de l'étude du système de chauffage.

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 Promotions

1.7.	**Chutes et grosses canalisations**	
1.7.1.	**Chutes d'eaux pluviales**	• Descentes d'eaux pluviales intégrées en façade ou en gaines techniques, réalisées en matière synthétique avec isolation thermique si nécessaire suivant étude et préconisations de l'ingénieur-conseil ou équivalent ou en zinc si apparentes.
1.7.2.	**Chutes d'eaux usées**	• Descentes d'eaux usées installées dans les gaines techniques verticales avec ventilation de chute en toiture réalisées en matière synthétique.
1.7.3.	**Canalisations en sous-sol**	• Enterré : réseau sous dallage de sol du sous-sol comprenant tous les organes de récolte (siphons/acodrains) , les regards/chambres de visite et cuves ainsi que les pompes de relevage nécessaires, 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 la Ville de Luxembourg.
1.8.	**Toitures**	
1.8.1.	**Charpente, couverture et accessoires**	• 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 graviers 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.
1.8.2.	**Etanchéité et accessoires**	• Ligne de vie : système disposé en toiture suivant les exigences de sécurité en vigueur.
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. • Gaines de distribution ventilation air neuf et rejet air vicié, isolation et éventuelle protection en tôle, édicule suivant nécessité technique, aspect suivant besoin technique. • Systèmes Bluekit des ascenseurs.

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 Promotions

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols et plinthes

2.1.1.	**Sols et plinthes des pièces principales**	• Revêtement de sol au choix de l'acquéreur sur base d'échantillons proposés par le promoteur, budget alloué pour fourniture, selon la liste de prix du fournisseur :
	Carrelage	75,00 € / m2 HTVA pour pose droite pour formats standard (carrelage : 120*60 ou 80*80 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 : 20,00 € / m HTVA.
	Parquet	80,00 € / m2 HTVA pour pose collée droite. Budget alloué pour plinthes laquées RAL 9016, selon la liste de prix du fournisseur : 10,00 € / m HTVA.
2.1.2.	**Sol et plinthes des pièces de service**	• Voir 2.1.1.
2.1.3.	**Sols et plinthes des entrées et dégagements**	• Voir 2.1.1.
2.1.4.	**Sols des balcons, loggias et séchoirs**	• Revêtement de sol en bois, dalles en grès cérame ou dalles en béton : 60*60 cm, au choix du promoteur. Pose sur sous-structure adaptée.

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

2.2.1.	**Revêtements muraux des pièces de service**	• Sans objet.
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 sur base d'échantillons proposés par le promoteur, budget alloué pour fourniture, selon la liste de prix du fournisseur : 75,00 € / m2 HTVA, pose droite pour formats standards (carrelage : 120*60 ou 80*80 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).

2.3. Plafonds (sauf peinture)

2.3.1.	**Plafonds des pièces intérieures**	• Plâtre 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.
2.3.2.	**Plafonds des séchoirs à l'air libre**	• Sans objet.
2.3.3.	**Plafonds des loggias**	• Sans objet.
2.3.4.	**Sous-face des balcons**	• Béton ou peinture adéquate et teinte au choix du promoteur.

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, triple vitrage isolant, coefficient thermique suivant exigences du CPE. Poignées des fenêtres en aluminium ou inox suivant standard du fournisseur. Aspect et teinte suivant concept architectural. • Escalier : coupole pour accès entretien toiture, avec système RWA, servant de désenfumage (suivant 4.4.7.). • Tablettes de fenêtre extérieures : cadre en profilé aluminium, couleur RAL au choix du promoteur / architecte. • Tablettes de fenêtre intérieures, pour les fenêtres avec allèges : en MDF laqué blanc.
2.4.2.	**Menuiseries extérieures des pièces de service**	• Voir 2.4.1.

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 Promotions

2.5.	**Fermetures extérieures et occultations pour protection solaire**	
2.5.1.	**Pièces principales**	• Brises soleil orientables en aluminium, couleur RAL au choix du promoteur / architecte, commande électrique pour chaque store par interrupteur domotique.
2.5.2.	**Pièces de service**	• Voir 2.5.1.
2.6.	**Menuiseries intérieures**	
2.6.1.	**Huisseries et bâtis**	• Voir 2.6.2.
2.6.2.	**Portes intérieures**	• 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. Modèle sur base d'échantillons proposés par le promoteur.
2.6.3.	**Impostes en menuiserie**	• Sans objet.
2.6.4.	**Portes palières**	• Chambranle enveloppant avec feuille de porte en bois suivant choix du promoteur, coupe-feu 30 minutes, coupe fumée, avec serrures de sécurité à 3 points de fermeture, 3 clés en combinaison. Quincaillerie et poignées de porte en aluminium ou inox brossé, suivant indication de l'architecte. Dimensions des portes suivant DIN 18101. • Toutes portes palières de finition extérieure identique, suivant choix de l'architecte.
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.	**Vestiaire (devant coffrets techniques)**	• Habillage composés de 2 portes ouvrantes + retours latéraux, devant les éléments techniques dans le hall d'entrée du logement. Finition : laqué blanc, poignées en aluminium ou inox brossé. Budget alloué : 1.500,00 €.
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 inox ou garde-corps vitré, suivant les détails de l'architecte. • Fenêtre ouvrante ne donnant pas sur un balcon/terrasse : garde-corps vitré
2.7.2.	**Grilles de protection des baies**	• Sans objet.
2.7.3.	**Ouvrages 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 Promotions

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	• Voir 2.8.3.1.
	2.8.2.3. Sur plafonds	• Plâtre, mise en peinture moyennant 2 couches de peinture adaptée au support et au local, teinte blanche.
	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	• Plâtre, revêtement mural à peindre de type intissé lisse, mise en peinture moyennant 2 couches de peinture adaptée au support et au local, teinte claire (une teinte par pièce prévue).
	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.



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 (à filtre à charbon, aucune connection ne peut être effectuée vers l'extérieur), congélateur, réfrigérateur,etc.
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. Comptage individuel voir 5.6.
2.9.2.2. Distribution d'eau chaude collective et comptage	• 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. Voir 5.6.
2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude individuelle	• Suivant nécessité technique et calcul de l'ingénieur conseil.
2.9.2.4. Evacuations	• Evacuation des eaux usées en tuyaux, 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 dans la buanderie commune ou dans le logement, emplacement de la machine repris sur le plan de vente. 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 Promotions

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.

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

Les images reprises ci-dessous sont non contractuelles.

- **Parois de douche :**
  Marque : "Aquaconcept"
  Série : "X11"
  1 partie fixe, dimension :
  - H= 200 cm
  - L= 120 cm

  Finition : chromé / verre clair



- **Receveur de douche :**
  Marque : "Villeroy & Boch"
  Série : "Subway"
  Dimension :120*90*3,5 cm
  Finition : acrylique blanc



- **Colonne de douche :**
  Marque : "Hansgrohe"
  Série "Croma " Select S 280
  Y compris :
  Douche de tête, douchette, flexible, support de douchette, barre de douche, thermostatique de douche
  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 Promotions

- **Ensemble lavabo**

  Sdb 1

  Vasque simple intégrée et sous-meuble avec 2 tiroirs
  Marque : "Edoné"
  Série : "Giunone" et "Zefir"
  Dimension : 75*48*50cm
  Finition : vasque blanche
  meuble de teinte au choix dans la gamme proposée



  Sdb 2

  Vasque double intégrée et sous-meuble avec 2 tiroirs
  Marque : "Edoné"
  Série : "Giunone"
  Dimension : 120*48*50cm
  Finition : vasque blanche
  meuble de teinte au choix dans la gamme proposée



- **Mitigeur vasque dans salle de bain :**

  Marque : "Hansgrohe"
  Série : "Rebris E"
  Finition : chromé

- **Vasque lave-mains pour WC séparé**

  Vasque et sous-meuble avec 1 porte
  Marque : "Edoné"
  Série. "Tauraus 45"
  Dimension: 45*25*48 cm
  Finition : vasque blanche
  meuble de teinte au choix dans la gamme proposée



- **Mitigeur lave-mains**

  Marque : "Hansgrohe"
  Série : "Rebris E"
  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 Promotions

- **WC**

  Marque : "Duravit"
  Série : "D Neo" -Fixation murale
  y compris abattant soft close
  Dimension : 54 * 37cm
  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 équivalents en terme de qualité.
Les images reprises ci-dessous sont non contractuelles.

<u>WC séparé</u>
Marque : "Cosmic"
Série : "Architect"
1 patère pour WC
1 brosse de WC
1 porte-papier de toilette pour WC
Finition : inox





<u>Salle de bain</u>
Marque : "Edoné"
Série : "Acci"
1 porte-serviette fixé latéralement sur le meuble lavabo / par vasque
Finition : inox

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 Promotions

- **Miroir**

  Salle de bain

  Marque : "Edoné"

  Dimension :

  vasque simple : 75*72 cm

  vasque simple : 120*72 cm

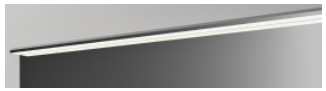
  Finition : miroir

  Wc séparé

  Marque : "Edoné"

  Dimension : 45*70 cm

  Finition : miroir





- **Eclairage miroir salle de bain**

  Marque : "Edoné"

  Série : "Monet FM"

  Dimension :

  vasque simple : 75*72 cm

  vasque simple : 120*72 cm

  Finition : LED



- **Radiateur sèche-serviettes électrique dans la salle de bain**

  Marque : "IRSAP"

  Série : " Flèche "

  Dim. : suivant indication de l'ingénieur conseil

  Finition : blanc

- **Thermostat**

  Marque : "Viessmann" ou équivalent

  Série : "TRV4"

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 Promotions

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, etc. Mise à la terre incorporée dans les fondations et reliée à une barre équipotentielle.
- Les logements seront équipés d'un système intelligent de gestion permettant, par pièce, de contrôler l'éclairage, de commander les stores, de réguler le chauffage en fonction d'une consigne de température ambiante. Ce système est conçu pour être évolutif en fonction des besoins de l'acquéreur, pouvant aller jusqu'à une gestion complète, par exemple, depuis un smartphone ou une tablette (les options supplémentaires au système de base seront à la charge de l'acquéreur). Une formation sur l'utilisation de ce système de gestion sera également proposée.

2.9.3.2. Puissance à desservir

- Puissance maximale desservie de 40A 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.

2.9.3.3.1 Appartement

- Séjour
  - 1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux
  - 2 prises doubles
  - 1 prise double RJ45
  - 1 prise antenne
- Salle à manger
  - 2 interrupteurs domotiques pour 1 point lumineux
  - 1 prise simple
- Chambre à coucher
  - 2 interrupteurs domotiques pour 1 point lumineux (chambre simple)
  - 3 interrupteurs domotiques pour 1 point lumineux (chambre double)
  - 2 prises doubles (chambre simple)
  - 3 prises doubles (chambre double)
  - 1 prise double RJ45
  - 1 prise simple
  - 1 détecteur incendie

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 Promotions

- Salle de bain
  2 interrupteurs domotiques pour 2 points lumineux
  1 prise double
  1 mise à la terre
  1 prise simple pour sèche-serviette
- Local technique / buanderie
  1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux
  1 prise simple
  1 prise double pour machine à laver et sèche-linge
- Dressing
  1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux
- WC séparé
  1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux
- Cuisine
  1 interrupteur domotique 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 interrupteur domotique pour l'éclairage sous meubles
  1 alimentation triphasée pour les plaques de cuisson
  2 prises doubles à hauteur du plan de travail
- Couloir
  2 interrupteurs domotiques pour 1 point lumineux
  1 prise simple
  1 détecteur incendie
- Terrasse / Balcon
  1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux/façade, pour une utilisation extérieure
  1 prise simple commandée domotique, pour une utilisation extérieure

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 Promotions

2.9.3.3.2 Studio

- Séjour
  2 interrupteurs domotiques pour 1 point lumineux
  3 prises doubles
  1 prise double RJ45
  1 prise antenne
  1 détecteur incendie
- Salle à manger
  1 interrupteurs domotiques pour 2 point lumineux
  1 prise simple
- Salle de bain
  2 interrupteurs domotiques pour 2 points lumineux
  1 prise double
  1 mise à la terre
  1 prise simple pour sèche-serviette
- Local technique / buanderie
  1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux
  1 prise simple
- WC séparé
  1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux
- Cuisine
  1 interrupteur domotique 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
  1 interrupteur domotique pour l'éclairage sous meubles
  2 prises doubles à hauteur du plan de travail

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 Promotions

		• Hall entrée / couloir 2 interrupteurs domotiques pour 1 point lumineux 1 prise simple • Terrasse / Balcon 1 interrupteur domotique pour 1 point lumineux/façade, pour une utilisation extérieure 1 prise simple commandée domotique, pour une utilisation extérieure
	2.9.3.4. Sonnerie de porte palière	• Combiné vidéophone dans chaque logement relié à la centrale de communication vidéo à côté de la porte d'entrée principale de l'immeuble. Sonnette bouton installée à côté de la porte palière du logement côté extérieur. Système de commande d'ouverture de la porte principale de l'immeuble prévu sur le combiné parlophone situé dans le logement.
2.9.4.	**Chauffage, cheminée, ventilations**	
	2.9.4.1. Type d'installation	• Tuyauteries d'alimentation de chauffage en acier sans soudure, noir pour diamètre supérieur à DN40, en acier soudé noir pour les diamètres inférieurs ou tuyaux en matière synthétique composite, avec gaine de protection, encastrées dans les chapes et les murs (sauf murs béton), au choix du promoteur. Tuyaux isolés suivant les normes en vigueur. Installation conforme à la réglementation technique en vigueur, et répondant aux normes appliquées au Grand-Duché de Luxembourg. Distribution principale par colonnes montantes dans les circulations communes. Distribution horizontale par gaines en matériaux synthétiques, isolées thermiquement et placées dans la préchape. • Une ventilation double-flux est prévue pour le traitement d'air de chaque logement et comporte un réseau aéraulique en faux-plafond ou 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 : 22°C pièces de vie, couloirs 20°C, chambre à coucher 20°C, cuisine 22°C, salles de bains 24°C.
	2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur	• Toutes les pièces, à l'exception des débarras et WC séparé sont équipées d'un chauffage de sol. La température peut être contrôlée individuellement pour chaque pièce ou zone chauffée via un thermostat électronique relié à la domotique (à l'exception de la sbb). Dans les salles de bains, il y a en outre un sèche-serviette (Pos. 2.9.2.8) électrique. La température de ce dernier est contrôlée par un thermostat (voir pos. 2.9.2.8.)
	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. • Conduites de pulsion et reprises d'air en faux-plafond ou en dalle. • 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	• Voir 2.9.4.5.

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 Promotions

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 de le logement prévue dans le séjour et les chambres de chaque logement. • Prise antenne, câble depuis tableau multimédia du logement prévue dans le séjour.
	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 Promotions

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. Caves, celliers, greniers

3.1.1.	**Murs ou cloisons**	• Murs en maçonnerie type bloc béton, finition rejointoyée ou voiles en béton armé. Si nécessaire, isolation thermique apparente toute hauteur ou partielle suivant CPE
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**	• Dalle lissée en béton armé ou finition type peinture epoxy, teinte au choix du promoteur.
3.1.4.	**Portes d'accès**	• Portes en acier ou équivalent, avec cylindre verrouillage, avec joint pour la ventilation, peint, conforme à la réglementation d'incendie. Quincaillerie : aluminium, PVC ou inox brossé suivant choix du promoteur.
3.1.5.	**Ventilation naturelle / mécanique**	• Les caves sont ventilées. L'échange d'air se fait mécaniquement via une ventilation basse réalisée soit via une grille de transfert murale ou dans la porte soit par détalonnage de la porte soit une ventilation par bouche de pulsion et en partie haute une ventilation par une bouche d'extraction.
3.1.6.	**Equipement électrique**	• Eclairage de la pièce par un plafonnier ou équivalent (1 pc / pièce), 1 prise simple et 1 interrupteur à l'intérieur de l'espace.
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. Pas de peinture ou peinture, teinte claire au choix du promoteur.
3.2.2.	**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.
3.2.3.	**Sols**	• Dalle lissée en béton armé, type de finition peinture epoxy, teinte au choix du promoteur. Garages intérieurs (sous-sol) : Marquage des emplacements et numérotation par peinture au sol ou au mur, au choix du promoteur.
3.2.4.	**Portes d'accès**	• Garages intérieurs : porte principale de garage de type sectionnelle au parking intérieur, à télécommande électrique (une unité par emplacement). Possibles grilles de ventilation dans la porte sectionnelle pour prise d'air neuf parking, suivant indication de l'ingénieur-conseil. Eventuelle porte pour piétons dans porte sectionnelle pour sortie de secours en cas d'incendie, suivant prescriptions en vigueur.
3.2.5.	**Ventilation naturelle**	• Garages intérieurs : ventilation naturelle par porte sectionnelle, grilles de ventilation, cours anglaises ou des bouches d'aération, suivant la faisabilité technique et réglementations. Système de ventilation mécanique au sous-sol pour faciliter le brassage d'air, suivant indications de l'ingénieur-conseil et prescriptions en vigueur.
3.2.6.	**Equipement électrique**	• Eclairage par luminaires étanches de type LED (tubage apparent) suivant les exigences réglementaires et indications de l'ingénieur-conseil. Allumage par zone et par détecteurs de présence. • Eclairage de secours par bloc autonome ou intégré dans luminaires courants, suivant réglementation en vigueur. • Installation exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif. • Détection incendie / détection CO / moyens de lutte incendie, selon réglementation en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif et selon rapport du service incendie de la Ville de Luxembourg. • 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 Promotions

3.3.	**Parking extérieur et installations extérieures**	
3.3.1.	**Sols**	• Sans objet.
3.3.2.	**Délimitations au sol**	• Sans objet.
3.3.3.	**Système de répérage**	• Sans objet.
3.3.4.	**Système condamnant l'accès**	• Sans objet.
3.3.5.	**Borne de recharge électrique**	• Sans objet.
4.	**PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE**	
4.1.	**Hall d'entrée de l'immeuble**	
4.1.1.	**Sols**	• Pierre naturelle ou carrelage avec plinthes assorties au choix du promoteur. Paillasson, encastré dans le revêtement de sol, au choix du promoteur.
4.1.2.	**Murs**	• Finitions définies par le concept architectural et au choix du promoteur.
4.1.3.	**Plafonds**	• Voir pos. 4.1.2.
4.1.4.	**Eléments de décoration**	• Sans objet.
4.1.5.	**Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble**	• Porte d'entrée principale côté intérieur : 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 ferme-porte mécanique, barre fixe extérieure et poignée côté intérieur. Porte verrouillable à clé avec gâche électrique actionnée via le système de vidéoparlophonie. • 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 ferme-porte mécanique, barre fixe extérieure et poignée côté intérieur.
4.1.6.	**Boîtes aux lettres et à paquets**	• Ensemble de boîtes aux lettres individuelles intérieur ou extérieur (1 pc. par unité de logement), type suivant concept de l'architecte.
4.1.7.	**Tableau d'affichage**	• Sans objet.
4.1.8.	**Chauffage**	• Pas de chauffage dans les parties communes, sauf indication contraire de l'ingénieur-conseil.
4.1.9.	**Equipement électrique**	• Eclairage par des plafoniers et/ou appliques, avec minuterie réglable et reliée aux détecteurs de mouvements, position et nombre des luminaires selon les plans architecte et indications de l'ingénieur-conseil. • Eclairage de secours suivant normes en vigueur et indications de l'ingénieur-conseil. • Ensemble de détecteurs incendie et autre moyens de lutte contre l'incendie disposés suivant normes en vigueur et indications de l'ingénieur-conseil.

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 Promotions

4.2.	**Circulation au rez-de-chaussée, couloirs et halls d'étages**	
4.2.1.	**Sols**	• Pierre naturelle ou carrelage avec plinthes assorties au choix du promoteur.
4.2.2.	**Murs**	• Voir pos. 4.1.2.
4.2.3.	**Plafonds**	• Voir pos. 4.1.2., faux-plafonds suivant nécessité technique.
4.2.4.	**Eléments de décoration**	• Sans objet.
4.2.5.	**Chauffage**	• Pas de chauffage dans les parties communes, sauf indication contraire de l'ingénieur-conseil.
4.2.6.	**Portes**	• Chambranle enveloppant avec feuille de porte en bois suivant choix du promoteur, degré coupe-feu suivant prescriptions en vigueur. Quincaillerie et poignées de porte en aluminium ou inox brossé, suivant indication de l'architecte et prescriptions incendie. Dimensions des portes suivant DIN 18101.
4.2.7.	**Equipement électrique**	• Voir 4.1.9. • Prise commune dans le hall commun (1 pc./étage) .
4.2.8.	**Ventilation mécanique**	• Bouche de pulsion (1 pc./étage) et bouche d'extraction (1 pc/étage), si nécesssaire suivant les prescriptions de l'ingénieur-conseil.
4.3.	**Circulations de sous-sols**	
4.3.1.	**Sols**	• Carrelage avec plinthes assorties au choix du promoteur ou chape égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure.
4.3.2.	**Murs**	• En blocs béton ou en voiles béton armé. Finiton par la pose d'un revêtement de type intissé lisse avec 2 couches de peinture adéquate, teinte à définir, ou finition avec uniquement de la peinture en 2 couches sur couche de préparation, teinte à définir, ou béton vu, au choix du promoteur et de l'architecte. Isolation thermique apparente, si nécessaire, suivant indication de l'ingénieur-conseil.
4.3.3.	**Plafonds**	• Plafond brut de décoffrage et finition de peinture 2 couches latex, sur couche de préparation, teinte claire à définir au choix du promoteur et de l'architecte ou faux-plafond suivant nécessité technique, ou béton vu, au choix du promoteur et de l'architecte ou isolation thermique apparente, si nécessaire, suivant indication de l'ingénieur-conseil.
4.3.4.	**Portes d'accès**	• Chambranle enveloppant avec feuille de porte en bois ou métallique suivant choix du promoteur, degré coupe-feu suivant prescriptions en vigueur. Quincaillerie et poignées de porte en aluminium ou inox brossé, suivant indication de l'architecte et prescriptions incendie. Dimensions des portes suivant DIN 18101.
4.3.5.	**Rampe d'accès pour véhicules**	• Béton brossé, suivant choix du promoteur, à l'extérieur du bâtiment. Système à feux bicolores pour circulation dans la rampe de parking, si nécessaire. Porte de garage à ouverture par télécommande à l'entrée sous-sol du parking souterrain. • Rampe chauffante, pour les parties dont la pente est supérieure à 12%.
4.3.6.	**Equipement électrique**	• Luminaires étanches en nombre suffisant suivant les normes en vigueur, avec boutons poussoirs et minuterie ou détecteurs de présence, installation apparente, éclairage de secours autonome et indication des sorties de secours. Moyens de lutte incendie, désenfumage selon réglementation en vigueur.

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 Promotions

4.4.	**Cages d'escalier / circulations principales**	
4.4.1.	**Sols**	• Carrelage avec plinthes assorties au choix du promoteur.
4.4.2.	**Murs**	• Voir pos. 4.1.2.
4.4.3.	**Plafonds**	• Voir pos. 4.1.2., faux-plafonds suivant nécessité technique.
4.4.4.	**Escaliers (marches et contre-marches), limons, plinthes, garde-corps, sous-face paillasse**	• Escalier en béton armé • Finitions des marches, contre-marches, limons, garde-corps et sous-face paillasse définies par le concept architectural et au choix du promoteur, assorties pos. 4.1.2.
4.4.5.	**Chauffage, ventilation**	• Pas de chauffage dans les parties communes, sauf indication contraire de l'ingénieur-conseil.
4.4.6.	**Luminaire, équipement électrique**	• Voir 4.1.9.
4.4.7.	**Désenfumage**	• Désenfumage naturel.
4.5.	**Locaux communs**	
4.5.1.	**Garage à bicyclette, voitures d'enfants**	• Carrelage (30*30 cm) avec plinthes assorties au choix du promoteur ou chape égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure. • Parois verticales : voile béton armé ou blocs de béton rejointoyé, pas de peinture ou peinture appropriée, teinte au choix du promoteur ou isolation thermique apparente si nécessaire, suivant indication du bureau d'étude. • Plafonds : plafond brut de décoffrage, pas de peinture ou peinture appropriée, teinte au choix du promoteur ou isolation thermique apparente, si nécessaire, suivant indication du bureau d'étude. • Porte d'accès : feuille de porte métallique, poignées en aluminium ou PVC ou inox brossé, suivant choix du promoteur, posée dans chambranles métalliques, degré de résistance au feu suivant indications de l'ingénieur-conseil. • Equipement électrique : luminaires étanches en nombre suffisant suivant les normes en vigueur, avec boutons poussoirs et minuterie ou détecteurs de présence, installation apparente, éclairage de secours autonome et indication des sorties de secours. Moyens de lutte incendie, désenfumage selon réglementation en vigueur.
4.5.2.	**Buanderie collective**	• Sans objet.
4.5.3.	**Séchoir collectif**	• Sans objet.
4.5.4.	**Locaux de rangement et d'entretien**	• idem 4.5.1.
4.5.5.	**Locaux sanitaires**	• 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 Promotions

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**	• Sols : dalle lissée en béton armé, finition epoxy ou chape de finition, égalisée et profilée, traitement de surface résistant à l'usure et aux chocs, par incorporation de quartz ou produit similaire. • Parois verticales : voile béton armé ou blocs de béton rejointoyé, pas de peinture ou peinture appropriée, teinte au choix du promoteur ou isolation thermique apparente si nécessaire, suivant indication du bureau d'étude. • Plafonds : plafond brut de décoffrage, pas de peinture ou peinture appropriée, teinte au choix du promoteur ou isolation thermique apparente si nécessaire, suivant indication du bureau d'étude. • Portes : feuille de porte métallique, poignées en aluminium ou PVC ou inox brossé, suivant choix du promoteur et serrure de sécurité, posées dans chambranles métalliques, degré de résistance au feu suivant indications de l'ingénieur-conseil. • Equipement électrique : luminaires étanches en nombre suffisant suivant les normes en vigueur, avec boutons poussoirs et minuterie ou détecteurs de présence, installation apparente, éclairage de secours autonome et indication des sorties de secours. Moyens de lutte incendie, désenfumage selon réglementation en vigueur.
4.7.2.	**Chaufferie**	• Idem 4.7.1.
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 Promotions

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. Ascenseurs

Ascenseur pour personne

- Le bâtiment est équipé d'un ascenseur qui accède à tous les étages. Porte palière de l'ascenseur en acier inoxydable brossé, inox lin ou équivalent, au choix du promoteur.
- Conforme aux directives européennes en vigueur.
- Caractéristiques de la cabine : main courante en acier, miroir et éclairage de sécurité.
- Revêtement de sol : Voir 4.1.1.
- Revêtement des parois : en acier inoxydable, inox lin ou équivalent, au choix du promoteur.
- Portes : en acier inoxydable, inox lin ou équivalent au choix du promoteur, largeur : min. 90cm.
- Désenfumage naturel de la cage d'ascenseur de type blue kit.

Ascenseur pour voiture

- Le bâtiment est équipé d'un monte voiture électrique entre le sous-1 et le sous-sol-2.
- Finition galvanisée, plate-forme anti dérapante, protection latérale.
- Sur les paliers et dans la cabine : panneau de commande, voyant de fonctionnement et bouton d'arrêt d'urgence.
- Eclairage LED, ouverture automatique des portes, capteur de présence du véhicule.
- Conforme aux directives européennes en vigueur.
- Modèle au choix du promoteur et suivant les indications de l'ingénieur conseil.

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 Promotions

5.2. Chauffage, eau chaude

5.2.1. Chauffage

5.2.1.1. Production de chaleur	• Chaudière gaz modulante à condensation en fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.
5.2.1.2. Régulation automatique	• Tableau de commande sur la chaudière pour la régulation primaire des circuits de chauffage et de l'eau chaude. Régulation électronique de la chaudière 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 desservant tous les logements. Isolation suivant exigences de l'ingénieur-conseil.

5.2.2. Service d'eau chaude

5.2.2.1. Production de chaleur	• Chaudière gaz modulante à condensation en fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil. • Installation solaire thermique avec panneaux sous vide, positionnés sur le toit de l'immeuble.
5.2.2.2. Réservoir-tampon	• En fonction des besoins calculés par l'ingénieur-conseil.
5.2.2.3. Pompes et brûleur	• Sans objet.
5.2.2.4. Comptage général	• Comptage principal par le fournisseur d'énergie et répartition des consommations par comptage individuel par logement dans la gaine technique principale ou dans les logements, selon possibilités techniques. Compteur à charge de l'acquéreur (gabarit à charge du promoteur), à mettre en place par la copropriété.
5.2.2.5. Colonnes montantes	• Voir 5.2.1.5

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 Promotions

5.3. Télécommunications

5.3.1. Téléphone

- Tableau d'arrivée de la Post dans le local technique prévu à cet effet.

5.3.2. Antenne TV et radio

- Tableau d'arrivée du fournisseur dans le local technique prévu à cet effet.

5.3.3. Antenne parabolique

- Une préparation est prévue pour permettre l'installation ultérieure d'une antenne parabolique commune sur la toiture : la platine de fixation pour le mât de la parabole et les tubes vides en attente au niveau de la toiture vers les locaux dédiés aux raccordements. Il appartiendra à la copropriété, respectivement à chaque acquéreur de mettre en place l'équipement nécessaire au besoin, à sa charge.

5.4. Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

- La benne pour les déchets ménagers, les conteneurs de déchets organiques et les conteneurs de collecte de papier, du verre et des matières recyclables, sacs Valorlux se situent dans le local poubelle au sous-sol -1 en conformité avec les dispositions du "Service Hygiène" de la Ville de Luxembourg.

5.5. Ventilation mécanique des locaux

- La Résidence est construite dans la classe d'efficacité énergétique «A», ce qui correspond à la norme de la maison passive. Par conséquent, un système de ventilation contrôlée est nécessaire pour un échange d'air hygiénique. La ventilation sera individuelle par logement avec des groupes ayant un échangeur à plaques double flux à haute efficacité. L'air frais est aspiré à travers le toit et passé à travers les conduits d'air vers des unités de ventilation mécanique contrôlée au niveau des logements. Le concept de ventilation fonctionne selon le "principe de cascade". L'air frais est injecté dans les pièces principales (séjour, chambre, couloir), traverse les couloirs et est aspiré dans les pièces communicantes (salle de bains, cuisine, wc, buanderie). Les taux d'échange de l'air calculé pour répondre aux exigences d'hygiène d'un régime normal varient en fonction de la taille du logement. Le système de ventilation contrôlée a également comme fonction de ventiler les salles de bains intérieures et évacuer les résidus humidité et les odeurs.

- 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 Promotions

5.6.	**Alimentation d'eau**	
5.6.1.	**Comptage général**	• Compteur principal d'eau froide dans le local technique eau/chaufferie, compteur livré par la Commune aux frais des copropriétaires.
5.6.2.	**Surpression, réduction et régulateurs de pression, traitement d'eau**	• Suivant nécessité et calculs de l'ingénieur.
5.6.3.	**Colonnes montantes**	• En acier galvanisé ou matière synthétique suivant indication de l'ingénieur-conseil.
5.6.4.	**Branchements particuliers**	• Comptage par logement incluant buanderie, dans les gaines techniques principales ou dans les logements, selon possibilités techniques et choix du promoteur. Gabarits de comptage mis en place sur les conduites dans les gaines techniques par le promoteur, compteur à la charge de l'acquéreur.
5.7.	**Alimentation en gaz**	
5.7.1.	**Colonnes montantes**	• Sans objet.
5.7.2.	**Branchements et comptages particuliers**	• Alimentation en gaz dans le local prévu à cet effet. Tuyauterie métallique et gabarit de comptage installé suivant normes et indications de l'ingénieur-conseil. Frais d'installation compteur à charge de la copropriété.
5.7.3.	**Comptage des services généraux**	• Voir 5.7.2.
5.8.	**Alimentation en électricité**	
5.8.1.	**Compteur des services généraux**	• Compteur commun prévu pour consommations d'électricité relatives aux parties communes intérieures et extérieures. Frais d'installation compteur à charge de la copropriété.
5.8.2.	**Colonnes montantes**	• Suivant étude technique et réglementations en vigueur.
5.8.3.	**Branchement et comptage particulier**	• Comptage par logement incluant caves, buanderie, terrasses et balcons et place de parkings. Compteurs individuels installés dans local électrique en sous-sol suivant normes et prescription du fournisseur, à la charge de l'acquéreur.

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 Promotions

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

6.1.	**Voirie et parking**	
6.1.1.	**Voirie d'accès**	• Rampe d'accès au parking en béton armé. Traitement de surface antidérapant exécutée comme suit : béton brossé.
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**	• Suivant concept de l'architecte.
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**	• Selon autorisation de bâtir.
6.4.2.	**Equipement**	• Selon autorisation de bâtir.
6.5.	**Eclairage extérieur**	
6.5.1.	**Signalisation de l'entrée de l'immeuble**	• Luminaire relié au détecteur de mouvement en façade de l'entrée principale. Nombre et position, au choix de l'architecte.
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 Promotions

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.	**Gaz**	• Branchement au réseau d'alimentation de gaz 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. Pas de sous-distribution vers les logements.
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**	• Installation RIA et extincteurs conformes aux normes en vigueurs.
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. 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.

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 Promotions

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 dans les espaces communs et / ou privatifs. Par conséquent, le texte suviant est défini : Le client donne procuration au promoteur, pour lui et en son nom afin de :

1) Modifier les plans concernant les surfaces communes et / ou privatives de l'immeuble.
2) Transformer des surfaces communes (si nécessaire) en surfaces privatives et vice versa.
3) Modifier la liste des millièmes et le cadastre vertical.

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 logements (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 Promotions

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 Promotions

7.4.2. Modifications par l'acquéreur

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. Le promoteur pourra se prévaloir d'une prolongation du délai en raison de l'acceptation par l'acquéreur de travaux modificatifs ou supplémentaires si le promoteur apporte la preuve que des retards dans les accords sont une source de perturbation dans son planning.
Des commentaires ou des déclarations verbales ne sont considérées comme valables que s'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.

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 Promotions

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 pourra se prévaloir d'une prolongation du délai s'il apporte la preuve que des retards dans les choix de l'acquéreur sont une source de perturbation dans son planning.

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 Promotions

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 la garantie d'achèvement.

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

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

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

7.6.2. Les frais à charge des acquéreurs :

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, gaz et électricité).

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

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

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

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

7) Les frais et dépenses liés à l'installation et le raccordement d'un système commun de télévision par satellite. Le coût total dépendra du nombre de connexions dans chaque logement.

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

9) Les frais et honoraires relatifs aux changements accordés dans les parties privatives.

Après réception du logement :

10) Les coûts liés au raccordement téléphonique et l'équipement pour la boîte de distribution dans le logement.

A partir de la réception du premier logement, le syndic désigné dans le "Règlement de Copropriété" est tenu de faire assurer le bâtiment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les dégâts des tiers. Cependant, les copropriétaires sont tenus d'assurer dès la remise des clés par le promoteur leurs surfaces privatives à leurs propres frais.

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 Promotions

7.7. 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 de plein droit et sans mise en demeure préalable, 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.

Avant la nomination d'un syndic définitif, un compte bancaire spécial peut être ouvert par le promoteur afin de garantir la gestion de la trésorerie des acquéreurs pour les coûts à supporter par la copropriété. Les coûts encourus par la gestion temporaire par le promoteur sont à charge de la copropriété. Lors de la remise de la gestion au syndic définitif, le compte est transféré au nom du syndicat des copropriétaires.

7.8. Cause de suspension du délai de livraison

Sont notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison les intempéries (pluies persistantes, neige, vent fort, gelées...), la grève qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, le lock-out, la faillite, la déconfiture, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens de l'une ou des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au promoteur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier ou tout autre événement indépendant de la volonté du promoteur, tel que par exemple le retard de l'acquéreur dans le paiement des différentes fractions du prix, les retards pendant la durée du chantier occasionnés par des anomalies du sous-sol ou de la nappe souterraine (telles que présence de source d'eau dans le sous-sol, présence de contaminants dans le sous-sol ou dans la nappe, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de sites archéologiques, de poches d'eau ou de tassements différentiels, tout élément de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou en sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement, par tout élément dans le sous-sol ou la nappe sous-terraine susceptible de nécessiter des travaux non-programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation, ainsi que les retards liés à l'excavation et/ou le traitement des terres excavées ou de déchets dans le cadre du projet d'aménagement et les retards concernant la découverte de nouveaux spots de pollution ou une pollution dans le sol ou dans la nappe nécessitant la mise en œuvre d'actions correctives.

7.9. Visites sur chantier

L'acquéreur pourra visiter les lieux seulement sur rendez-vous avec un responsable du promoteur.

Afin d'assurer le bon déroulement du chantier, les visites des lieux par l'acquéreur seront limitées à raison d'une visite lors de la réalisation des travaux de gros-œuvre et au maximum à raison de deux visites après l'achèvement de ces travaux de gros-œuvre. L'acquéreur qui souhaite visiter les lieux devra en faire la demande auprès du promoteur qui sera en droit d'y opposer un refus pour des raisons de sécurité ou si l'état d'avancement des travaux ne le permet pas. En effet, pendant différentes phases de travaux, telles que les travaux de chapes, pose de carrelages, sols, escaliers et halls communs, etc., les visites de l'acquéreur seront partiellement impossibles afin d'éviter d'éventuels dégâts.

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 Promotions

7.10. Réception et constat d'achèvement

Conformément à l'article 1601-6, l'immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.
La réception et la constatation d'achèvement du bien auront lieu sur invitation du promoteur, par lettre recommandée.
Il en sera dressé un procès-verbal qui sera signé par les parties concernées. L'acquéreur aura la faculté d'y faire insérer les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le promoteur. 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. La partie acquéreuse devra matériellement restituer sa garantie d'achèvement au promoteur, avant la remise des clés.
Lorsqu'il n'y a pas d'accord des parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée. Cette personne sera désignée par les parties d'un commun accord, sinon à la requête de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée, par ordonnance du président du tribunal d'arrondissement du lieu de l'immeuble, siégeant en matière de référé.

La constatation de l'achèvement fera l'objet, par la personne qualifiée ainsi désignée, d'un rapport motivé.

7.11. Garanties et responsabilités

7.11.1 Garantie d'achèvement

Lors de la signature de l'acte authentique de vente par-devant notaire, il sera remis à l'acquéreur une garantie d'achèvement de l'immeuble.
La garantie d'achèvement prendra fin à la remise des clés et devra matériellement être restituée par l'acquéreur au promoteur à ce moment-là.

7.11.2 Responsabilités biennale et décennale

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 :

- 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.
- 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, respectivement des lots communs du bâtiment par la copropriété.
- 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, respectivement des lots communs du bâtiment par la copropriété.
- Les garanties biennale et décennale définies dans le présent contrat s'appliquent également à la quote-part des parties communes de l'immeuble attachées aux parties privatives du présent contrat. Les parties communes seront réceptionnées par la copropriété tel que défini dans le règlement de copropriété.

7.9. 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. La copropriété devra continuer les polices d'assurances contractées. Les parties privatives doivent-être assurées directement, dès réception, par les acquéreurs.

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 Promotions

7.11. Prime de performance énergétique

La société **CDCL Promotions s. à r.l**. restera bénéficiaire 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 :** _____