



## Cessange

4 maisons unifamiliales en bande

**Notice descriptive**  
juillet 2020

## Table des matières

<b>Préambule .....</b>	<b>6</b>
<b>I. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble .....</b>	<b>6</b>
1.1 Infrastructure.....	6
1.1.1     Fouilles.....	6
1.1.2     Fondations .....	6
1.2 Murs et ossature .....	6
1.2.1 Murs du sous-sol.....	7
1.2.2     Murs de façades.....	7
1.2.3     Murs des pignons.....	7
1.2.4     Murs mitoyens.....	7
1.2.5     Murs extérieurs divers .....	7
1.2.6     Murs porteurs .....	7
1.2.7     Murs ou cloisons séparatifs (idem 1.2.6) .....	7
1.3 Plancher .....	7
1.3.1     Plancher sur étage courant.....	7
1.3.2     Planchers sous terrasse .....	8
1.3.3     Planchers sur locaux chauffés.....	8
1.3.4     Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts.....	8
1.4 Cloisons de distribution.....	8
1.4.1     Entre pièces principales .....	8
1.4.2     Entre pièces principales et pièces de service.....	8
1.5 Escaliers .....	8
1.5.1     Escaliers .....	8
1.6 Conduits de fumée et ventilation.....	8
1.6.1     Conduits de fumées des locaux de l'immeuble.....	8
1.6.2     Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble.....	8
1.6.3     Conduits d'air frais .....	8
1.6.4     Conduit de fumées de chaufferie .....	8
1.6.5     Ventilation haute de chaufferie.....	8
1.7 Chutes et grosses canalisations .....	8
1.7.1     Chutes d'eaux pluviales .....	8
1.7.2     Chutes d'eaux usées.....	9
1.7.3     Canalisations en sous-sol .....	9
1.7.4     Branchements aux égouts .....	9
1.8 Toitures .....	9
1.8.1     Charpente, couverture et accessoires.....	9
1.8.2     Etanchéités et Accessoires.....	9
1.8.3     Souches de cheminées, ventilations et conduits divers :.....	9
<b>2. Locaux privatifs et leurs équipements .....</b>	<b>9</b>
2.1 Sols et plinthes.....	9
2.1.1     Sols et plinthes des pièces principales.....	9
2.1.2     Sols et plinthes des pièces de service .....	9

2.1.3	Sols et plinthes des entrées et dégagements.....	9
2.1.4	Sols des balcons, loggias et séchoirs .....	9
2.2	Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures) .....	9
2.2.1	Revêtements muraux des pièces de service .....	10
2.2.2	Revêtements muraux des autres pièces (salles de bains et douches).....	10
2.2.2	Revêtements muraux des autres pièces (WC séparé).....	10
2.3	Plafonds et faux-plafonds .....	10
2.3.1	Pièces intérieures .....	10
2.3.2	Séchoirs à l'air libre .....	10
2.3.3	Loggias .....	10
2.3.4	Sous face des balcons.....	10
2.4	Menuiseries extérieures .....	10
2.4.1	Pièces principales.....	10
2.4.2	Pièces de service.....	10
2.5	Fermetures extérieures et occultations.....	10
2.5.1	Pièces principales.....	10
2.5.2	Pièces de services.....	10
2.6	Menuiseries intérieures.....	10
2.6.1	Huisseries et bâtis .....	10
2.6.2	Portes intérieures .....	11
2.6.3	Imposte en menuiserie .....	11
2.6.4	Portes palier.....	11
2.6.5	Portes de placards.....	11
2.6.6	Portes de locaux de rangement .....	11
2.6.7	Moulures et habillages .....	11
2.7	Serrureries et garde-corps .....	11
2.7.1	Garde-corps et barres d'appui .....	11
2.7.2	Grille de protection des baies .....	11
2.7.3	Ouvrages divers.....	11
2.8	Peintures, papiers, tentures .....	11
2.8.1	Peintures extérieures et vernis .....	11
2.8.2	Peintures intérieures.....	11
2.9	Equipements intérieurs.....	11
2.9.1	Equipements ménagers.....	11
2.9.2	Equipements sanitaires et plomberie .....	12
2.9.3	Equipement électrique .....	15
2.9.4	Chauffage, cheminées, ventilations.....	18
2.9.5	Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement .....	18
2.9.6	Télécommunications .....	18
2.9.7	Autres équipements.....	18
<b>3.</b>	<b>Annexes privatives .....</b>	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b>Parties communes intérieures à l'immeuble .....</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>Equipements généraux de l'immeuble .....</b>	<b>19</b>
5.1	Ascenseur et monte-chARGE .....	19

5.2 Chauffage, eau chaude .....	19
5.2.1       Equipement thermique de chauffage.....	19
5.2.2 Service d'eau chaude .....	19
5.3 Télécommunications .....	19
5.3.1       Téléphone.....	19
5.3.2       Antennes TV et radio .....	19
5.4 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères .....	19
5.5 Ventilation mécanique des locaux.....	19
5.6 Alimentation en eau .....	19
5.6.1       Comptages généraux .....	19
5.6.2       Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau.....	20
5.6.3       Colonnes montantes.....	20
5.6.4       Branchements particuliers .....	20
5.7 Alimentation en gaz.....	20
5.7.1       Colonnes montantes.....	20
5.7.2       Branchements et comptage particulier.....	20
5.7.3       Comptage des services généraux .....	20
5.8 Alimentation en électricité .....	20
5.8.1       Comptages des services généraux.....	20
5.8.2       Colonnes montantes.....	20
5.8.3       Branchements et comptages particuliers.....	20
<b>6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements .....</b>	<b>20</b>
6.1 Voirie et parkings .....	20
6.1.1       Voirie d'accès.....	20
6.1.2       Trottoirs.....	20
6.1.3       Parkings visiteurs.....	20
6.2 Circulations des piétons .....	20
6.2.1       Chemin d'accès aux entrées, emmarchements, rampes, cours.....	20
6.3 Espaces verts .....	20
6.3.1       Aires de repos.....	21
6.3.2       Plantations d'arbres, arbustes, fleurs.....	21
6.3.3       Engazonnement.....	21
6.3.4       Arrosage .....	21
6.4. Aire de jeux et équipements sportifs .....	21
6.5 Eclairage extérieur .....	21
6.5.1       Signalisation de l'entrée de l'immeuble.....	21
6.5.2       Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres .....	21
6.6 Clôtures .....	21
6.6.1       Sur rue.....	21
6.6.2       Avec les propriétés voisines .....	21
6.7 Réseaux divers .....	21
6.7.1       Eau.....	21
6.7.2       Gaz .....	21
6.7.3       Electricité .....	21
6.7.4       Poste d'incendie, extincteurs .....	21

6.7.5	Egouts .....	21
6.7.6	Epuration des eaux.....	21
6.7.7	Télécommunications .....	21
6.7.8	Drainage du terrain .....	21
6.7.9	Evacuation des eaux de pluies.....	21
<b>7.</b>	<b>Conditions générales de ventes des lots .....</b>	<b>22</b>
<b>7.1.</b>	<b>Généralités .....</b>	<b>22</b>
<b>7.2.</b>	<b>Cadre légal .....</b>	<b>23</b>
<b>7.3.</b>	<b>Propriété intellectuelle .....</b>	<b>23</b>
<b>7.4.</b>	<b>Assurance biennale et décennale .....</b>	<b>23</b>
<b>7.5.</b>	<b>Charges.....</b>	<b>24</b>
<b>7.6.</b>	<b>Prix .....</b>	<b>24</b>
<b>7.7.</b>	<b>Paiement .....</b>	<b>24</b>
<b>7.8.</b>	<b>Divers .....</b>	<b>24</b>
<b>7.9.</b>	<b>Ristournes .....</b>	<b>25</b>
<b>7.10.</b>	<b>Fournitures supplémentaires.....</b>	<b>25</b>
<b>7.11.</b>	<b>Clause de revente .....</b>	<b>25</b>
<b>7.12.</b>	<b>Délai d'achèvement .....</b>	<b>26</b>
<b>7.13</b>	<b>Protection des données .....</b>	<b>26</b>

## 0. PREAMBULE

### INFORMATIONS GENERALES SUR LE PROJET

Le projet porte la marque Codur avec pour promoteur la société Eco Constructions S.A. et pour maître d'ouvrage délégué Codur S.A..

Le but du présent descriptif technique, prévu à l'art. 1601-5 du Code Civil, est de décrire l'exécution et la finition du bien vendu

Il forme un ensemble avec les plans d'autorisation et le tout est annexé à l'acte de vente. Toute modification au présent descriptif doit être notifiée par écrit.

#### 0.1. SITUATION ET DESCRIPTION

Le projet se situe à Cessange, rue des Artisans n° 4, 6, 8 et 10 et comprend quatre maisons unifamiliales. Les maisons se caractérisent par une architecture moderne et fonctionnelle, composées de 4 niveaux dont

3 niveaux habitables :

\*1er niveau: hall / spacieux espace de vie/terrasse et jardin,

\*2ème et 3ème niveau : 2 chambres avec salle de douche individuelle, et 1 suite parentale

Complété par 1 niveau semi-enterré, offrant une pièce de vie supplémentaire attenante au garage et aux locaux techniques.

#### 0.2. PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les maisons bénéficieront d'une performance énergétique élevée et respecteront les critères repris dans le Règlement grand-ducal du 23 juillet 2016 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

Le concept de performance énergétique des maisons est établi par le bureau d'étude thermique INEO en charge du projet. Visant l'obtention du résultat A-B-A pour le CPE.

Afin d'obtenir cette certification, les bâtiments disposeront des équipements suivants :

- Une isolation performante de l'enveloppe extérieure en façade, toiture et dalle de sol.

- Des châssis en aluminium/bois avec triple vitrage isolant.

- Une ventilation double flux à récupération de chaleur avec rendement supérieur à 85%.

- Une Pompe à Chaleur (PAC) air-eau, combinée à des panneaux solaires thermiques pour la production de chaleur (chauffage au sol basse température) et de l'eau chaude sanitaire.

## 1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

### 1.1. INFRASTRUCTURES

#### 1.1.1. FOUILLES

Terrassement, évacuation et confortement du terrain réalisés suivant les besoins de l'implantation de l'immeuble, l'étude géologique et les calculs du bureau d'ingénieur statique.

#### 1.1.2. FONDATIONS

Fondations et/ou radier en béton suivant les calculs statiques du bureau d'étude et conformément aux résultats des essais de sol réalisés. Canalisations enterrées réalisées suivant les plans d'exécution.

Mise à la terre prévue par le biais d'un feuillard métallique galvanisé de 100mm déroulé sur le fond de fouille avant le coulage des semelles pérимétriques.

Reprise en sous-œuvre réalisée, si nécessaire, sous le mur mitoyen.

### 1.2. MURS ET OSSATURES

Principe :

Structure portante réalisée en éléments de béton armé (pilier, poutre et/ou voile) et en

maçonneries de blocs béton suivant les plans d'exécution.

Deux faces des murs seront enduites en plâtre, sauf dans les salles de bain qui recevront un enduit de mortier ciment. Pas d'enduit prévu dans les murs du garage (sauf mur isolé).

#### 1.2.1. MURS DU SOUS - SOL

##### 1.2.1.1. MURS PERIPHERIQUES

Murs extérieurs du sous-sol en béton armé coulé sur place ou préfabriqués (prémurs) ou en maçonnerie de blocs de béton creux. L'épaisseur et les armatures des murs béton seront déterminées par le bureau d'ingénieur.

Mise en œuvre d'un cuvelage réalisé suivant nécessité statique.

Isolation thermique extérieure et pose de tous les éléments nécessaires en tant que barrière étanche contre l'humidité seront conformes au CPE.

##### 1.2.1.2. MURS DE REFENDS

Structure - Voir 1.2.

##### 1.2.2. MURS DE FAÇADES

Structure - Voir 1.2.

Finition de la façade du bâtiment réalisée en enduit de parement minéral, d'épaisseur 2mm sur isolation thermique par l'extérieur en matériau Kingspan ou équivalent conformément au CPE.

Aspect et teinte laissée au choix du Promoteur.

Certaines moulures en Kingspan ou équivalent seront réalisées autour des baies pour personnaliser l'ensemble du projet. Une tablette est prévue en appui de fenêtre (partie inférieure), matériau et teinte au choix du Promoteur et en accord avec la menuiserie extérieure.

Rebouchage des passages de réseaux techniques au mortier de ciment.

##### 1.2.3. MURS PIGNONS

Voir 1.2.2.

#### 1.2.4. MURS MITOYENS

Structure - Voir 1.2.

#### 1.2.5. MURS EXTERIEURS DIVERS

Murets extérieurs de soutènement ou de division réalisés en blocs de béton avec finition enduite similaire à la façade, ou béton coulé/préfabriqué teinté dans la masse ou peints dans une teinte au choix du Promoteur et en harmonie avec l'ensemble du projet.

Le mur enterré situé en limite de propriété arrière sera rénové/renforcé au besoin suivant indications du bureau d'ingénieur statique.

#### 1.2.6. MURS PORTEURS A L'INTERIEUR (REFENDS)

Structure - Voir 1.2.

#### 1.2.7. MURS OU CLOISONS SEPARATIFS

Structure - Voir 1.2.

### 1.3. PLANCHERS

#### 1.3.1. PLANCHER SUR ETAGE COURANT

Dalle d'étage :

Structure : Dalle en béton armé coulée sur place, d'épaisseur suivant calculs statiques. Face supérieure dressée à la règle au niveau de référence préconisé sur les plans d'exécution.

Sur la dalle : pré-chape d'enrobage des tuyaux, un isolant thermique, les tuyaux de chauffage, une chape flottante puis le revêtement de sol ; l'épaisseur du complexe total respectera les prescriptions techniques du bureau d'ingénieur.

Sous la dalle : enduit de plâtre projeté.

Hauteur libre entre sol fini et plafond (pièce d'habitation) minimum 2,5m. Cette hauteur peut ponctuellement être réduite à 2,2m ou 2,4m par nécessité technique.

Dalle de sol du niveau semi-enterré :

Structure : Dalle en béton armé coulé sur place ; isolation thermique sous la dalle prévue suivant CPE sauf sous la partie garage.

### **1. 3. 2. PLANCHER SOUS TERRASSE**

Structure - Voir 1.3.1.

Dalle de balcon/terrasse séparée des dalles pleines par un isolant de type ISOKORB ou similaire afin d'éviter tout pont thermique.

Sur la dalle, complexe d'étanchéité comprenant 2 couches d'une membrane bitumineuse ou synthétique.

Sous la dalle, même revêtement de finition que celui de la façade.

### **1. 3. 3. PLANCHER SUR LOCAUX CHAUFFES**

Structure : Dalle en béton armé coulé sur place, d'épaisseur suivant calculs statiques.

Sur la dalle : complexe d'isolation thermique et d'étanchéité comprenant un écran pare-vapeur, un isolant de type polyuréthane d'épaisseur suivant les valeurs reprises dans le CPE, une étanchéité avec 2 couches d'une membrane bitumineuse ou synthétique et un revêtement sur plot ou en gravier, au choix du Promoteur.

En toiture, un revêtement final sera réalisé en fonction des nécessités techniques et laissé au choix du Promoteur.

Sous la dalle : enduit de plâtre projeté.

### **1. 3. 4. PLANCHER SUR LOCAUX NON-CHAUFFES**

Structure : Dalle en béton armé coulée sur place, d'épaisseur suivant calculs statiques. Pose d'un isolant thermique (épaisseur et qualité suivant CPE) en sous-face et finition par plaque, plâtre projeté ou cimentage au choix du Promoteur.

## **1. 4. CLOISONS DE DISTRIBUTION**

### **1. 4. 1 ENTRE PIECES PRINCIPALES**

Maçonnerie en blocs de béton ou en Bloc BIMS, épaisseur 11,5 cm, joints hourdés au mortier de ciment.

Enduit intérieur en plâtre projeté. Linteaux des portes en béton armé.

### **1. 4. 2 ENTRE PIECES PRINCIPALES ET PIECES DE SERVICE**

Maçonnerie en blocs de béton ou en Bloc BIMS, épaisseur 11,5 cm, joints hourdés au mortier de ciment.

Enduit des faces en plâtre projeté sauf dans les salles de bain qui recevront un mortier de ciment ; dans le garage, maçonneries uniquement rejoignoyées sauf mur mitoyen aux pièces de vie qui est isolé thermiquement suivant CPE et fini par une plaque ou un enduit projeté en ciment suivant choix du Promoteur.

Linteaux des portes en béton armé.

## **1. 5. ESCALIERS**

### **1. 5.1 ESCALIERS**

Escalier vers entrée principale et vers bureau hobby : paillasses, marches et paliers en béton armé finition brute lissée.

Escalier intérieur : paillasses, marches et paliers en béton armé ; finition sol voir 2.1.1.

## **1. 6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION**

### **1. 6.1. CONDUITS DE FUMEE DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE**

Sans objet

### **1. 6. 2. CONDUITS DE VENTILATION DES LOCAUX DE L'IMMEUBLE**

Selon prescription de l'installateur.

### **1. 6. 3. CONDUITS D'AIR FRAIS**

Sans objet

### **1. 6. 4. CONDUIT DE FUMEE DE CHAUFFERIE**

Sans objet

### **1. 6. 5. VENTILATION HAUTE DE CHAUFFERIE**

Sans objet.

## **1. 7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

### 1.7.1. CHUTES D'EAUX PLUVIALES

Extérieur : gouttières et descentes d'eau en zinc.  
Intérieur : conduit en fonte ou en Geberit.

### 1.7.2. DESCENTES D'EAUX USEES

Tuyaux en polyéthylène. Les colonnes montantes seront accessibles au sous-sol par un regard de révision.

### 1.7.3. CANALISATIONS EN SOUS - SOL ET CANALISATIONS ENTERREES

Tuyaux des canalisations enterrés en polyéthylène. Siphons de sol ou des caniveaux avec grilles sont prévus dans le garage.

### 1.7.4. BRANCHEMENT AUX EGOUTS

Les raccordements aux réseaux d'égouts sont placés en attente à l'intérieur du terrain. Si des modifications devaient y être apportées, elles le seraient suivant les prescriptions du service communal des canalisations.

Les descentes d'eau (toiture) seront raccordées gravitairement à la citerne d'eau pluviale ; un trop plein sera relié au réseau public.

Toutes les eaux usées seront raccordées gravitairement au réseau public. Néanmoins, celles du Sous-sol (buanderie, divers siphons dont ceux du parking) seront collectées dans une ou plusieurs fosses équipées de pompes de relevage, si nécessaire.

## 1.8. TOITURES

### 1.8.1. CHARPENTE, COUVERTURE ET ACCESSOIRES

Sans objet.

### 1.8.2. ETANCHEITE ET ACCESSOIRES

Finition toiture voir 1.3.3

Protection contre les chutes : protection par garde-corps métallique ou crochets pour ligne de vie suivant réglementation.

Toutes les pièces en acier, couverture... sont en acier galvanisé thermolaqué ou aluminium RAL au choix du Promoteur.

### 1.8.3. SOUCHES DE CHEMINEES, VENTILATIONS ET CONDUITS

Sans objet

## 2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

### 2.1. SOLS ET PLINTHES

#### 2.1.1. SOLS ET PLINTHES DES PIECES PRINCIPALES

Carrelage ou parquet au choix de l'Acquéreur jusqu'à 80,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA, prix public, valeur fourniture.

Plinthes assorties d'une valeur de 16,00 €/ml hors TVA, prix public, valeur fourniture.

Valable pour les types de pose suivantes :

- Carrelage : pose droite rectifiée, formats 30/60, 30/30 où 60/60
- Parquet : pose collée

#### 2.1.2. SOLS ET PLINTHES DES PIECES DE SERVICE

Idem 2.1.1

#### 2.1.3. SOLS ET PLINTHES DES ENTREES ET DEGAGEMENTS

Idem 2.1.1

Sauf garage : Chape de ciment lissée

#### 2.1.4. SOL DE TERRASSES ET BALCONS, LOGGIAS ET SECHOIRS

Dallage ou pavés de béton posés sur gravier ou sur plots, ou bois au choix du Promoteur identique pour les 4 maisons.

Dans la cour semi-enterrée, chape de ciment lissée ou pavés de béton au choix du Promoteur identique pour les 4 maisons.

## 2.2. REVETEMENTS MURAUX

(Autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

#### 2. 2.1. REVETEMENTS MURAUX DANS LES PIECES DE SERVICE

Salles de bain :

Faïence au choix de l'Acquéreur jusqu'à 75,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA, prix public, valeur fourniture. Pose droite pour un format de 25x25 à 60x60.

La pose se fera sur la zone des douche/baignoire sur toute la hauteur. Les autres murs seront enduits au ciment ou plâtre hydrofuge et peints avec une peinture satinée teinte claire au choix de l'Acquéreur.

#### 2. 3. PLAFONDS (sauf peintures, tentures...)

##### 2.3.1. PLAFOND DES PIECES INTERIEURES

Finition voir 1.3.1.

##### 2.3.2. PLAFOND DES SECHOIRS A L'AIR LIBRE

Sans objet

##### 2.3.3. PLAFOND DES LOGGIAS

Sans objet

##### 2.3.4. SOUS FACE DES BALCONS

Même revêtement de finition que celui de la façade, dans le cas des surfaces en béton.

#### 2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

##### 2.4.1. MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES PRINCIPALES

Les fenêtres et portes-fenêtres seront réalisées avec des profilés mixtes aluminium/bois. Coefficient U du profil de maximum 1,2 W/m2K. La teinte extérieure, la finition intérieure ainsi que le modèle de la poignée sont au choix du Promoteur.

Toutes les fenêtres et portes fenêtres seront équipées de triple vitrage, coefficient U de l'ensemble selon CPE.

Systèmes d'ouvertures : ouvrants, tombants ou oscillo-battants, suivant les plans du permis de bâtir.

Les portes-fenêtres nécessitant une protection antichute seront équipées de garde-corps extérieur en verre.

Porte d'entrée pleine avec bâton maréchal, profilés en aluminium/bois, teinte au choix du Promoteur, partie latérale vitrée.

Porte d'accès au niveau semi-enterré vitrée, profilés en aluminium/bois, teinte au choix du Promoteur.

Compris : 2 serrures 5 points identiques et 4 clés par maison + 1 sonnette au choix du Promoteur.

Le Promoteur a seul le droit de modifier le nombre de vantaux, le sens ou le type d'ouverture des menuiseries, par rapport aux plans de vente et suivant d'éventuelles contraintes techniques et/ou administratives.

##### 2. 4. 2. MENUISERIES EXTERIEURES DES PIECES DE SERVICE

Idem 2.4.1.

Porte de garage automatique sectionnelle du type Hormann. La couleur sera dans la même teinte que la façade ou châssis de fenêtre, au choix du Promoteur.

Ouverture automatisée par télécommande. Les Acquéreurs recevront deux télécommandes.

#### 2. 5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

##### 2. 5. 1. PIECES PRINCIPALES

Toutes les fenêtres et portes fenêtres auront des stores électriques à lamelles aluminium. Teinte et modèle au choix du Promoteur

##### 2. 5. 2. PIECES DE SERVICE

Voir 2.5.1

#### 2. 6. MENUISERIES INTERIEURES

##### 2. 6. 1. HUISSERIES ET BATIS

Voir 2.6.2.

## 2. 6. 2. PORTES INTERIEURES

Les portes intérieures prévues seront des bloc-porte en bois, y compris chambranle et contre chambranle. Couleur et finition au choix de l'Acquéreur jusqu'à 400,00 €/pc hors TVA, prix public, valeur fourniture, y compris poignée et serrure/clé.

## 2. 6. 3. IMPOSTES EN MENUISERIES

Sans objet

## 2. 6. 4. PORTES PALIERES

Sans objet

## 2. 6. 5. PORTES DE PLACARDS

Placard de la centrale VMC : double porte toute hauteur, en panneaux pleins, sur cadre en bois à peindre en harmonie avec les murs.

## 2. 6. 6. PORTES DE LOCAUX DE RANGEMENT

Idem au point 2.6.2.

## 2. 6. 7. MOULURES ET HABILLAGES

Tablettes des fenêtres au choix du client au prix de 85,00 €/ml hors TVA, prix public, valeur fourniture

## 2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

### 2.7.1. GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Garde-corps, main courante et barre d'appui intérieure en acier thermolaqué RAL au choix du Promoteur.

Garde-corps, main courante et barre d'appui extérieurs en acier galvanisé thermolaqué RAL au choix du Promoteur

## 2. 7. 2. GRILLES DE PROTECTION DES BAIES

Sans objet.

## 2. 7. 3. OUVRAGES DIVERS

Sans objet

## 2. 8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

### 2. 8.1. PEINTURES EXTERIEURES ET VERNIS

Sans objet.

### 2. 8. 2. PEINTURES INTERIEURES

#### 2. 8. 2.1. SUR MENUISERIES

Voir 2.6.5.

#### 2. 8. 2. 2. SUR MURS

Sur toutes les parois (hors garage), fourniture et pose d'un papier lisse type Variovlies et peinture à l'eau.

Dans les salles d'eau et WC : deux couches de peinture latex.

Choix du coloris sur base d'un nuancier RAL présenté de teinte claire.

Dans le garage : peinture blanche 2 couches.

#### 2.8.2.3. SUR PLAFONDS

Tous les plafonds (hors garage) des pièces de vie seront peints avec une peinture à l'eau.

Choix du coloris sur base d'un nuancier RAL présenté de teinte claire.

#### 2.8.2.4. SUR CANALISATIONS, TUYAUTERIES, CHUTES, ELEMENTS DE CHAUFFAGE ET DIVERS

Sans objet.

#### 2.8.3. PAPIERS PEINTS

Sans objet

#### 2. 8. 4. TENTURES (TISSUS, TOILES PLASTIFIEES, ETC.)

Sans objet

## 2. 9. EQUIPEMENTS INTERIEURS

### 2. 9.1. EQUIPEMENTS MENAGERS

#### 2. 9.1.1. BLOC EVIER ET ROBINETTERIE

Sans objet.

## 2.9.1.2. APPAREILS ET MOBILIERS

Sans objet.

## 2.9.1.3. EVACUATION DES DECHETS

Sans objet.

## 2.9.1.4. ARMOIRE SECHE-LINGE

Sans objet.

## 2.9.2 EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

### 2.9.2.1. DISTRIBUTION D'EAU FROIDE

La distribution d'eau froide sanitaire se fera depuis le raccordement du compteur général au sous-sol, des colonnes montantes et la distribution intérieure jusqu'au dernier point de soutirage sont réalisés en tube de matière synthétique approprié à leur utilisation.

Une citerne d'eau pluviale de capacité de 3000L sera reliée à l'évacuation de la toiture ; il est prévu de raccorder cette citerne à la distribution d'eau pour alimenter les wc et le lave-linge ainsi que les robinets extérieurs pour l'arrosage ; la distribution sera mise en place au travers d'un groupe hydrophore avec filtrage adéquat et basculement manuel sur le réseau de ville au besoin.

### 2.9.2.2. DISTRIBUTION D'EAU CHAude COLLECTIVE ET COMPTAGE

Sans objet.

### 2.9.2.3. DISTRIBUTION D'EAU CHAude INDIVIDUELLE.

La distribution d'eau chaude sanitaire se fera depuis le ballon d'eau chaude par des colonnes montantes isolées. La distribution intérieure jusqu'au dernier point de soutirage sera réalisée en tube de matière synthétique approprié.

### 2.9.2.4. EVACUATIONS

Les évacuations seront réalisées en tube PEHD ou PP de diamètre approprié aux débits à évacuer et placés dans les murs ou en pré-chape pour

rejoindre la gaine technique principale. Une pente d'au moins 1% sera toujours assurée.

## 2.9.2.5. DISTRIBUTION DU GAZ

Sans objet.

## 2.9.2.6. BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Un point d'alimentation en eau chaude et froide ainsi qu'un raccordement aux eaux usées sont prévus en attente dans la cuisine. Des robinets d'arrêts seront placés en attente pour le raccordement ultérieur des évier.

Les branchements suivants sont prévus pour les cuisines : égout, eau froide et chaude pour l'évier de cuisine, égout et eau froide pour le lave-vaisselle.

Dans les buanderies privatives prévues sur les plans d'architecte dans chaque logement, eau froide et évacuation pour lave-linge et sèche-linge.

## 2.9.2.7. APPAREILS SANITAIRES

Les équipements sanitaires proposés sont ceux faisant l'objet de la description ci-après. Le nombre et le type d'appareillage est défini par les plans.

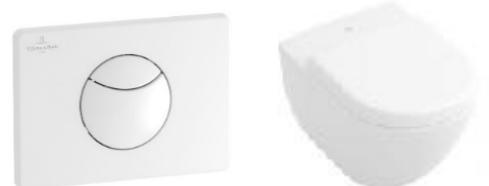
### Sanitaires sous-sol et 1er étage :

#### **wc**

Marque : Villeroy Boch,

Modèle : Subway 2.0

Couleur : standard des gammes – blanc



W.C. suspendu avec réservoir de chasse encastré, double-bouton économique,

#### **Lavabo – Lave-main**

Marque : Villeroy Boch,

Modèle : Architectura

Couleur: Standard des gammes – blanc



### Douche

Receveur de douche avec support en matériau isolant thermique et acoustique, environ 90/90 cm maximum ou selon plans, sans barrière d'entrée. Paroi ou cabine de douche en verre transparent.

Marque: Bette

Modèle: Bettefloor

Couleur: Standard des gammes – blanc



### Suite parentale :

#### wc

Marque: Duravit,

Modèle: Vero

Couleur: standard des gammes – blanc



W.C. suspendu avec réservoir de chasse encastré,  
double-bouton économique,

### Lavabo

Marque: Duravit

Modèle: Vero

Couleur: Standard des gammes – blanc



### Douche

Receveur de douche avec support en matériau isolant thermique et acoustique, environ 90/90 cm maximum ou selon plans, sans barrière d'entrée. Paroi ou cabine de douche en verre transparent.

Marque: Duravit

Modèle: Duraplan

Couleur: Standard des gammes – blanc



### Ou Baignoire

Baignoire en acryl avec vidage central (ou similaire) selon plans, avec support en matériau isolant thermique et acoustique.

Marque: Duravit,

Modèle: Vero

Couleur: standard des gammes – blanc



### 2. 9. 2. 8. ROBINETTERIE

#### Sous-sol et 1er étage :

##### **Lavabo – Lave-main**

Marque: Grohe

Modèle: BauLoop

Couleur: Chrome



### **Douche**

Marque : Grohe  
Modèle : Tempesta  
Couleur : Chrome

Suite parentale :



### **Lavabo**

Marque : Grohe  
Modèle : Essence  
Couleur : Cool Sunrise brossé



### **Douche**

Marque : Grohe  
Modèle : Essence  
Couleur : Cool Sunrise brossé

### **Ou Baignoire**

Trop-plein et bonde à commande mécanique.  
Mitigeur, douchette à main et poignée de maintien (Barre de douche uniquement si pas de douche séparée dans la même salle de bains).

Marque : Grohe  
Modèle : Essence  
Couleur : Cool Sunrise brossé

### Garage

Déversoir comprenant eau froide et chaude



2. 9. 2. 9. VERRE ET MIROITERIE

### **Miroir**

Sous-sol :	1x dim. 50cm x 80cm
1 <sup>er</sup> étage :	2x dim. 100cm x150cm
2 <sup>ème</sup> étage :	1x dim. 200cm x 150cm

### **Paroi de douche**

Pour les receveurs 90x90 : paroi d'angle  
Marque : Huppe ou équivalent



Pour les receveurs linéaires : paroi simple fixe  
Marque : Line Easy ou équivalent



### 2.9.3. EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

#### 2.9.3.1. TYPE D'INSTALLATION

Type d'installations : Encastré, courant triphasé 220/380 V.

Les installations électriques sont dimensionnées et réalisées suivant les plans et les prescriptions de l'ingénieur-conseil. Les réseaux de terre (boucles de terre) et les liaisons équipotentielles sont inclus dans le lot Electricité.

L'ensemble des canalisations électriques seront apparentes non-encastrées au sous-sol (dans les caves par exemple) et encastrées en pré-chape ou dans les murs partout ailleurs.

Le petit appareillage électrique tel que les prises de courant, les interrupteurs, sont de la marque Mertens M Pure ou équivalent, en blanc



Tous les points lumineux non raccordés sont équipés d'une douille de lampe avec ampoule

#### 2.9.3.2. PUISSANCE A DESSERVIR

La maison bénéficiera d'une puissance de raccordement de minimum 40 A sur 3 phases, ce qui correspond à un raccordement standard. La puissance pourra être revue à la hausse suivant la nécessité des installations techniques (PAC).

#### 2.9.3.3. EQUIPEMENT DE CHAQUE PIECE

Prises et interrupteurs localisés selon plans réalisés par l'installateur, suivant le choix de l'acheteur.

Les équipements prévus de base sont :

##### Sous-sol:

##### **Garage**

1 points lumineux  
1 luminaire LED 3500lm  
1 interrupteur simple apparent  
1 prise simple apparente  
1 prise + BP Garage  
1 prise triphasée 32A CEE

##### **Bureau/Hobby**

1 interrupteur simple  
1 point lumineux  
1 socket E27 + ampoule  
2 prises simples  
1 prise double data  
1 interrupteur store à côté de la fenêtre

##### **Hall**

1 interrupteur double

1 points lumineux  
1 socket E27 + ampoule

1<sup>er</sup> ETAGE:

**Escalier**

1 interrupteur double  
1 point lumineux  
1 socket E27 + ampoule

**Buanderie**

1 interrupteur simple  
1 point lumineux  
1 socket E27 + ampoule  
1 prise simple  
2 prises simples 16A

Rez de chaussée :

**Hall**

1 interrupteur double  
1 point lumineux  
1 socket E27 + ampoule

**Séjour**

2 interrupteurs doubles  
4 points lumineux  
4 sockets E27 + ampoules  
2 points lumineux en applique mural  
8 prises simples  
1 prise TV/SAT  
1 prise double data  
2 interrupteurs store à côté de fenêtre

**Cuisine**

2 interrupteurs simples  
4 points lumineux  
4 sockets E27 + ampoules  
6 prises simple  
4 prises 16A  
1 prise cuisinière  
1 interrupteur store à côté de la fenêtre

**Escalier**

1 interrupteur double  
1 points lumineux  
1 socket E27 + ampoule

**Hall**

1 interrupteur double  
1 point lumineux  
1 socket E27 + ampoule  
1 prise simple

**Chambre 1 et 2**

1 interrupteur double  
2 points lumineux en applique mural  
1 points lumineux  
3 sockets E27 + ampoules  
4 prises simples  
1 prise double data  
1 interrupteur store à côté de la fenêtre

**Salle de douche 1 et 2**

2 interrupteurs simples  
2 points lumineux  
2 sockets E27 + ampoules  
2 prises simples  
1 prise 16A  
1 interrupteur store à côté de la fenêtre

**Escalier**

1 interrupteur double  
1 point lumineux  
1 socket E27 + ampoule

2<sup>ème</sup> ETAGE:

**Chambre 3**

1 interrupteur double  
2 point lumineux en applique mural  
2 points lumineux  
4 sockets E27 + ampoules  
4 prises simples  
1 prise double data  
3 interrupteurs store à côté de fenêtre

**Salle de bain**

2 interrupteurs simples

*2 points lumineux  
2 sockets E27 + ampoules  
2 prises simples  
1 prise 16A  
1 interrupteur store à côté de la fenêtre*

#### **WC**

*1 interrupteur simple  
2 points lumineux  
2 sockets E27 + ampoules*

#### **Débarras**

*1 interrupteur simple  
1 point lumineux  
1 socket E27 + ampoule*

#### Extérieur:

#### **Garage**

*1 interrupteur simple avec voyant, relié à un détecteur de mouvement extérieur  
1 point lumineux avec support façade  
1 luminaire de type SG Frame Mini*

#### **Entrée**

*1 interrupteur simple avec voyant, relié à un détecteur de mouvement extérieur  
1 point lumineux avec support façade  
1 luminaire de type SG Frame Mini*

#### **Terrasse séjour**

*1 interrupteur simple avec voyant  
1 point lumineux avec support façade  
1 luminaire de type SG Frame Mini  
1 prise simple IP44*

#### **Terrasse salle de bain**

*1 interrupteur simple avec voyant  
1 point lumineux avec support façade  
1 luminaire de type SG Frame Mini  
1 prise simple IP44*

#### Technique:

#### **CREOS**

*1 Tableau électrique y compris disjoncteurs  
1 Equipotential principal pour tableau électrique*

#### **POST**

*2 prises simples apparentes 16A  
1 Equipotential technique 16mm<sup>2</sup>  
1 Equipement pour Rack POST (max 24 RJ45)*

#### **HVAC**

*1 alimentation triphasé 32A  
4 Alimentations 16A  
8 câblages de thermostat collecteur / ambiance avec câblage par bloc de régulation  
1 prise simple apparente 16A  
1 câblage commande VMC*

#### **Divers**

*Rebouchage des saignées avec mortier  
2.9.3.4. SONNERIE DE PORTE PALIERE  
Sans objet  
2.9.4. CHAUFFAGE, CHEMINEES, VENTILATIONS  
2.9.4.1. TYPE D'INSTALLATION  
Production de chaleur : Pompe à Chaleur air-eau  
2.9.4.2. TEMPERATURES GARANTIES DANS LES DIVERSES PIECES*

*Pour des conditions extérieures extrêmes de -15°C, les températures intérieures garanties seront :*

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

#### **2.9.4.3. APPAREILS D'EMISSION DE CHALEUR**

*Type d'installation : Chauffage basse température par le sol.*

*Chaque zone est équipée d'un thermostat à réglage manuel.*



(Visuel non contractuel)

Un radiateur électrique de type chauffe-serviette est prévu par salle de bain

Marque : Atlantic ou équivalent  
Couleur : standard des gammes – blanc  
Dimensions : l. 50 cm H. 145 cm



(Visuel non contractuel)

#### 2.9.4.4. CONDUITS DE FUMEE

Sans objet.

#### 2.9.4.5. CONDUITS ET PRISES DE VENTILATION

Suivant étude technique de l'installateur et CPE.  
Extraction dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle de douche et WC) et pulsion dans les pièces de séjour (toutes les autres pièces).

NB :

La hotte de cuisine n'aura pas d'évacuation extérieure et devra être du type recirculation avec filtres à charbon actif.

#### 2.9.4.6. CONDUITS ET PRISES D'AIR FRAIS

Suivant étude technique de l'installateur et CPE.

#### 2.9.5. EQUIPEMENT INTERIEUR DES PLACARDS ET PIECES DE RANGEMENT

##### 2.9.5.1. PLACARDS

Sans objet.

##### 2.9.5.2. PIECES DE RANGEMENT

Sans objet.

#### 2.9.6. EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

##### 2.9.6.1. RADIO T. V.

Une prise « TV / Radio » est câblée pour la pièce de vie.

Une liaison par tube vide avec tire-fils est installée depuis le toit jusqu'au répartiteur TV situé au sous-sol, afin de connecter la prise TV à une antenne parabolique. Les autorisations nécessaires pour la pose d'une antenne sont à charge de l'Acquéreur.

##### 2.9.6.2. TELEPHONE

Toutes les prises téléphone et internet sont câblées.

#### 2.9.6.3. COMMANDE D'OUVERTURE DE LA PORTE PRINCIPALE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE.

Sans objet.

#### 2.9.7. AUTRES EQUIPEMENTS.

##### 2.9.7.1. DETECTEURS DE FUMEE

Suivant les normes en vigueur.

### 3. ANNEXES PRIVATIVES

Sans objet.

### 4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

Sans objet.

## 5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

### 5.1. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

Sans objet.

### 5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE.

#### 5.2.1. EQUIPEMENT THERMIQUE DE CHAUFFAGE

##### 5.2.1.1. PRODUCTION DE CHALEUR

Chauffage au sol basse température dans toutes les pièces : production de chaleur par une pompe à chaleur air/eau (PAC). Dans le garage, un ballon de stockage différent d'eau chaude sanitaire sera relié à la PAC située à l'extérieur du bâtiment.

##### 5.2.1.2. REGULATION AUTOMATIQUE

Régulation primaire assurée automatiquement par un panneau de contrôle électronique agissant sur la température de l'eau de départ en fonction des conditions extérieures. Pour cela une sonde de température extérieure sera placée côté nord.

Une régulation secondaire sera possible grâce aux thermostats d'ambiance placés dans chaque pièce.

##### 5.2.1.3. POMPES ET BRULEURS

Suivant étude technique de l'installateur.

##### 5.2.1.4. ACCESSOIRES DIVERS

Suivant étude technique de l'installateur.

##### 5.2.1.5. COLONNES MONTANTES

Suivant étude technique de l'installateur.

#### 5.2.2. SERVICE D'EAU CHAUDE

##### 5.2.2.1. PRODUCTION D'EAU CHAUDE

La production d'eau chaude est centralisée et produite par une installation solaire thermique et, en appoint, une pompe à chaleur air-eau ; le tout stocké dans un ballon d'accumulation situé dans le garage. La circulation d'eau chaude

sanitaire est réalisée avec bouclage asservi à une horloge programmable.

#### 5.2.2.2. RESERVOIRS

Nombre et capacité selon étude technique.

#### 5.2.2.3. POMPES ET BRULEURS

Pompe de circulation avec minuterie réglable au besoin limitera le bouclage dans un créneau horaire précis.

#### 5.2.2.4. COMPTAGE GENERAL

Sans objet.

#### 5.2.2.5. COLONNES MONTANTES

Suivant étude technique.

### 5.3. TELECOMMUNICATIONS

#### 5.3.1. TELEPHONE

Installation en attente de raccordement par le service des P&T à charge de l'Acquéreur.

#### 5.3.2. ANTENNES T.V. ET RADIO

Possibilité de se raccorder à un réseau de télédistribution à charge de l'Acquéreur.

### 5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Zone de stockage des poubelles (ordures ménagères) prévue à l'extérieur des maisons dans la rampe de garage.

### 5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Système de ventilation double flux centralisée avec récupération de chaleur (performance 85% au minimum).

### 5.6. ALIMENTATION EN EAU

#### 5.6.1. COMPTAGES GENERAUX

Raccordement des maisons au réseau d'eau de la ville. Un compteur général sera placé par les

services techniques de la ville (taxes de raccordement à charge de l'Acquéreur).

#### 5.6.2. SURPRESSEURS, REDUCTEURS ET REGULATEURS DE PRESSION, TRAITEMENT DE L'EAU

Sans objet.

#### 5.6.3. COLONNES MONTANTES

Suivant étude technique.

#### 5.6.4. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Point d'eau prévu en terrasse au rez-de-jardin ; robinet avec purgeur verrouillable dans le sous-sol.

### 5.7. ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet.

#### 5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE.

Raccordement de chaque maison au réseau électrique CREOS ; un compteur général sera placé (taxes de raccordement à charge de l'Acquéreur).

Les installations électriques sont dimensionnées et réalisées suivant les plans et les prescriptions de l'installateur.

Mise à la terre : voir 1.1.2 Fondations

#### 5.8.1. COMPTAGES DES SERVICES GENERAUX

Sans objet.

#### 5.8.2. COLONNES MONTANTES

Le tubage électrique est réalisé en pose encastrée dans les pièces principales, dans le hall d'entrée et dans les escaliers. Le tubage électrique et les autres canalisations électriques sont réalisés en pose apparente dans le garage.

#### 5.8.3. BRANCHEMENT ET COMPTAGES PARTICULIERS

Sans Objet.

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

Généralité : les parties extérieures et leurs équipements décrits ci-dessous font référence aux plans commerciaux et non à l'autorisation de bâti.

### 6.1. VOIRIE ET PARKING

Réalisation de l'aménagement de la zone de recul avant de la maison en pavés de béton drainants permettant l'accès des piétons et des véhicules selon les plans commerciaux.

Une zone plantée sera aménagée entre la rampe et la zone d'accès piétonne.

#### 6.1.1. VOIRIE D'ACCES

L'accès véhicule se fera depuis la rue et la rampe d'accès au garage. Cette rampe sera réalisée en pavés et bordures en béton drainants, forme et teinte au choix du Promoteur, identique pour les quatre maisons. Une pente de 15% permet de rejoindre le garage semi-enterré ; une rigole est prévue au droit de la porte de garage.

#### 6.1.2. TROTTOIRS

Sans objet.

#### 6.1.3. PARKINGS VISITEURS

Sans objet.

### 6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS.

#### 6.2.1. CHEMINS D'ACCES AUX ENTREES, EMMARCHEMENT, RAMPES, COURS

Chemin réalisé en pavés et bordures en béton drainants, forme et teinte au choix du Promoteur, identique pour les quatre maisons.

Une boîte aux lettres sera située le long de la voirie, avec 2 clés. Modèle au choix du Promoteur, identique pour les 4 maisons.

### 6.3. ESPACES VERTS

Réalisation d'un aménagement de différentes zones suivant les plans commerciaux.

#### 6.3.1. AIRES DE REPOS

Terrasse prévue dans la continuité de l'espace séjour intérieur. Cette terrasse sera réalisée en bois ajouré ou en dalles ou pavés de béton suivant le choix du Promoteur et en harmonie avec le reste.

#### 6.3.2. PLANTATIONS D'ARBRES, ARBUSTES, FLEURS

Suivant concept paysagé au choix du Promoteur.

#### 6.3.3. ENGAZONNEMENT

La surface verte du jardin est prévue en gazon.

#### 6.3.4. ARROSAGE

Sans objet.

#### 6.3.5. BASSINS DECORATIFS

Sans objet.

#### 6.3.6. CHEMINS DE PROMENADE

Sans objet.

#### 6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

Sans objet.

#### 6.5. ECLAIRAGE EXTERIEUR.

Différents points lumineux sont prévus :

Voir 2.9.3.3.

#### 6.5.1. SIGNALISATION DE L'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Un éclairage extérieur sera placé pour signaler les entrées de chaque maison, selon choix du Promoteur et identique pour les 4 maisons

#### 6.5.2. ECLAIRAGE DES VOIRIES, ESPACES VERTS, JEUX ET AUTRES

Sans objet.

#### 6.6. CLOTURES

En mitoyenneté des lots contigus (entre lots 1 et 2, lots 2 et 3 et lots 3 et 4), une séparation palissée et/ou arborée sera placée sur une hauteur de 2m, sur toute la longueur des terrasses, suivant concept paysager au choix du Promoteur.

#### 6.6.1. SUR RUE

Sans objet.

#### 6.6.2. AVEC LES PROPRIETES VOISINES

Voir 6.6.

#### 6.7. RESEAUX DIVERS

##### 6.7.1. EAU

Voir 5.6.4.

##### 6.7.2. GAZ

Sans objet.

##### 6.7.3. ELECTRICITE (POSTE DE TRANSFORMATION EXTERIEUR)

Sans objet.

##### 6.7.4. POSTES D'INCENDIE, EXTINCTEURS

Sans objet.

##### 6.7.5. EGOUTS

Travaux de terrassement et branchement au réseau d'après les indications de la commune.

##### 6.7.6. EPURATION DES EAUX

Sans objet.

##### 6.7.7. TELECOMMUNICATIONS

Sans objet.

##### 6.7.8. DRAINAGE DU TERRAIN

Suivant indications du bureau d'étude statique.

##### 6.7.9. EVACUATION DES EAUX DE PLUIE ET DE RUISSEMENT SUR LE TERRAIN, ESPACES VERTS, CHEMINS, AIRES, COURS ET JEU

Rigole dans la cour inférieure devant la porte d'entrée secondaire et rigole prévue devant la porte du garage au pied de la pente

## 7. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

### 7.1 GENERALITES

Toutes les photos et illustrations ne sont que purement informatives et non contractuelles.

Les études statiques, thermiques et celles des autres équipements techniques seront confiées, pour autant que nécessaire, à des hommes de l'art, possédant les qualifications et expériences reconnues.

Construction :

La conception du projet, basée sur une optique de promotion de logements durables, permet d'atteindre un score d'évaluation élevé au niveau de la certification luxembourgeoise « LENOZ ». La qualité globale du projet est ainsi évaluée et certifiée grâce au respect d'une majorité de critères parmi les différentes catégories spécifiques, à savoir : l'implantation ; les aspects sociétaux, économiques et écologiques ; le bâtiment et ses installations techniques ; ainsi que la fonctionnalité.

D'un point de vue énergétique, l'ensemble des éléments de l'enveloppe thermique respecte les critères d'isolation actuellement en vigueur, conformément au Règlement Grand-Ducal modifié du 30 Novembre 2007. L'ensemble des données est compilé dans le Certificat de Performance Energétique (CPE).

Les critères de résistance au feu des matériaux et éléments de construction, respectent les normes en vigueur au Luxembourg. Le concept de protection contre le feu a été établi en coopération avec le Corps Grand-Ducal Incendie et Secours et est retenu dans l'Avis du CGDIS.

Modifications :

Le Promoteur se réserve le droit d'apporter, au projet de base, les modifications qu'il juge utiles ou nécessaires.

Les conventions et promesses verbales sont à considérer comme nulles, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le Promoteur.

Les appareils, meubles, et aménagements particuliers indiqués sur les plans ne le sont qu'à titre indicatif, et par conséquent, ils ne sont pas compris dans le prix.

Les Acquéreurs sont invités en temps opportun à se prononcer sur :

- Le cloisonnement des maisons selon les contraintes des études techniques et le mode constructif retenu par le Promoteur ;
- Le choix et l'emplacement des appareils sanitaires selon les contraintes des études techniques ;
- L'emplacement des encastrements électriques et équipements de télécommunications ;
- Les revêtements des murs et des sols ;
- Les menuiseries intérieures ;
- Les peintures ;

Les choix seront à confirmer par écrit. A défaut d'une réponse endéans le délai prescrit, les équipements standards seront installés d'office après avertissement par lettre recommandée accordant encore 8 jours à l'Acquéreur pour choisir.

Le choix s'effectuera uniquement dans la gamme des matériaux et auprès des artisans désignés par le Promoteur.

Toutes modifications apportées aux parties privatives sur l'initiative de l'Acquéreur, entraînant ou provoquant des moins-values sur fournitures et travaux, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes de la part du Promoteur.

Dans le cas où les modifications demandées par l'Acquéreur nécessitent une mise à jour de l'autorisation de bâtir, tous les frais induits seront à charge de l'Acquéreur.

La description et la configuration des lots sont faites sous réserve expresse que les autorités

compétentes ne demandent pas de changements aux autorisations actuellement octroyées.

Les installations techniques se basent sur les règlements et/ou prescriptions en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de construire. Au cas où ces règlements et/ou prescriptions changerait avant la réception/remise des clefs et que le Promoteur serait contraint à adapter les installations visées à ces nouveaux règlements et/ou prescriptions, l'Acquéreur devra en supporter les frais complémentaires éventuels.

#### NOTA 1 :

Le choix des appareils sanitaires, carrelages, menuiseries intérieures et autres finitions correspondant au standard du présent descriptif est à faire auprès des fournisseurs désignés par le Promoteur.

Aucune entreprise ni aucun artisan (non chargé de commande par le Promoteur) n'aura droit d'accès au chantier avant la réception de l'immeuble.

Il a été convenu dès à présent que le non-respect de cette clause libère d'office et sans autre préavis le Promoteur et l'architecte/ingénieur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers aux parties privatives de l'Acquéreur. Au cas où des travaux seraient exécutés sans autorisation au nom et pour compte de l'Acquéreur par des firmes non mandatées ou non contractées par le Promoteur et ce avant la réception du lot, l'Acquéreur décharge expressément le Promoteur et l'architecte/ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

#### NOTA 2 :

Si l'Acquéreur souhaite opter pour un revêtement de type parquet, son attention est attirée sur le fait que :

Les délais de livraison pourraient être prolongés pour des raisons de séchage de chape

Certains choix de parquet ne sont plus possibles si les chapes sont réalisées

Il est à noter que les parquets sont à déconseiller pour les salles d'eaux

#### 7.2. CADRE LEGAL

La notice descriptive forme un ensemble avec l'acte de vente. Toute modification au présent descriptif doit être notifiée par écrit. Les illustrations, photos, images intégrées à la présente notice sont non-contractuelles.

#### 7.3. PROPRIETE INTELLECTUELLE

La partie venderesse est autorisée à utiliser le même gabarit que la maison vendue à des fins d'insertion dans des prospectus, ou dans tout autre documentation de publicité, et à prendre à cet effet des photos de la maison, sans que ceci ne puisse donner lieu à une indemnité quelconque au profit de la partie acquéreuse.

#### 7.4 ASSURANCE BIENNALE ET DECENNALE

La normalisation des risques acquise grâce au contrôle technique des Promoteurs permet aux compagnies d'assurances de s'engager en connaissance de cause dans la couverture des responsabilités des Promoteurs et d'accorder les garanties les plus larges.

Le Promoteur a donc conclu une assurance

- contrôle qui avec l'aide d'un bureau de contrôle peut s'engager à couvrir tous les vices de conception et construction pendant 2 ans, respectivement 10 ans. Les primes des deux organismes pour les 2 ans, respectivement 10 ans sont à charge du Promoteur.

Dans le cadre de la mise en place des garanties biennale et décennale (articles 2270 et 1792 du code civil), il est important de rappeler la nature de ces garanties et leurs conditions de mise en œuvre. A noter que ces garanties courent dès la réception de la maison, sauf pour les réserves mentionnées dans les procès-verbaux de réception.

La garantie décennale (durée 10 ans) concerne la solidité des gros ouvrages, c'est-à-dire la structure de l'édifice et/ou de ses pièces maîtresses mais

aussi les travaux de réfection, de soutènement ou d'agrandissement effectués sur des matières incorporées à l'édifice\*. La garantie biennale (2 ans) couvre les vices affectant les menus ouvrages, en particulier les défauts de boiseries, de portes, fenêtres, radiateurs, revêtements muraux et céramiques murales.\*

\* liste non exhaustive, soumise à la jurisprudence et au contrat de garanties souscrit par le Promoteur.

Pour être recevable, l'action en garantie doit être introduite dans le délai imparti (2 ans ou 10 ans) et doit être transmise sous forme de lettre recommandée à l'adresse suivante : Eco Constructions S.A. - Service Après-Vente - 9, route des Trois Cantons - L-8399 Windhof. Dès réception de la demande, le délai de la garantie sera interrompu jusqu'à résolution du problème indiqué.

## 7.5 CHARGES

Le Promoteur prend à sa charge :

- Les frais d'autorisation de bâtir
- Les consommations en eau, électricité et combustibles jusqu'au jour de la première remise de clés
- Les frais de premier nettoyage
- Les assurances jusqu'au jour de la première remise des clés d'un lot

Sont à charge de l'Acquéreur :

- L'impôt foncier depuis la passation de l'acte notarié.
- Les branchements aux différents imétrants et réseaux d'énergie, la pose des divers compteurs, les taxes et autres redevances pour les branchements (eau, électricité, télédistribution et P&T).
- Les frais d'ouverture ou de reprise du compteur et les frais d'abonnement pour la fourniture en électricité.
- Le branchement au service téléphonie ainsi que les éventuelles taxes et l'abonnement annuel.

- Le branchement des prises au service de télédistribution ainsi que les éventuelles taxes et l'abonnement annuel.
- Les frais d'ouverture ou de reprise du compteur et les frais d'abonnement pour la fourniture d'eau.
- Les assurances à partir du jour de la remise des clés.

## 7.6. PRIX

Les prix figurant au contrat sont des prix fixes et ils ne pourront être augmentés que par une hausse de la TVA, celle-ci est comprise dans le prix au taux en vigueur à la date de la signature du contrat de construction, une hausse de TVA sera à charge de l'Acquéreur pour la partie de l'immeuble restant à achever à cette date. Les frais de garantie de fin d'achèvement sont compris dans le prix global de l'appartement. Aucune moins-value ne sera remboursée.

## 7.7 PAIEMENT

La somme correspondant à la valeur du terrain et des travaux déjà réalisés sera à payer lors de la passation de l'acte notarié. Le reste sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon les pourcentages fixés dans le contrat de vente selon article 1601-9 du code civil.

Les délais de paiement sont de 10 jours date de facture.

Au-delà de ce délai, les intérêts légaux prévus à l'acte de vente seront dus. En cas de retard de paiement, le Promoteur se réserve le droit de faire arrêter les travaux dans l'appartement et de faire payer les frais supplémentaires découlant de cette mesure à l'Acquéreur (intérêts de retard, frais de reprise de travaux, etc.).

## 7.8. DIVERS

Les cotes inscrites sur les plans sont des mesures de la construction brute. Une différence jusqu'à 3% entre les mesures et surfaces indiquées aux plans cadastraux et les mesures et surfaces effectives ne pourront donner lieu à des réclamations.

A la fin des travaux, une réception sera faite contradictoirement sur invitation du Promoteur. Elle sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties selon l'article 1601-7 de la loi du 28 décembre 1976. En cas d'accord, la remise des clés aura lieu au terme de cette réception.

Les fissures dues au retrait ou dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans le bâtiment, ne donnent lieu à aucune contestation, ni à aucun dommage - intérêt, ni à aucun retard dans les paiements des factures de la part de l'Acquéreur.

Le Promoteur se réserve le droit d'apporter au projet de base des modifications de détails que nécessitent les conditions d'exécution ou d'approvisionnement, ainsi que l'aménagement éventuel d'installation à usage commun soit dans les parties communes, soit dans les parties privatives de l'immeuble (poste de distribution, embranchement télévision, boîte de distribution téléphonique, regard de révision de canalisations, distribution d'eau, d'électricité, évacuations).

#### 7.9. RISTOURNES

Les modifications apportées aux appartements sur l'initiative de l'Acquéreur et provoquant des fournitures ou travaux en moins, ne donnent lieu à aucune compensation financière.

#### 7.10. FOURNITURES SUPPLEMENTAIRES

Avec l'accord du Promoteur, les propriétaires des maisons auront le droit d'apporter des changements dans un cadre limité, au sein des parties privatives de la maison dans un délai fixe défini par le Promoteur. Ils devront supporter les frais supplémentaires qui en résulteront.

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

Dans le cas de modification souhaitée par l'Acquéreur, qui entraînerait des frais supplémentaires et/ou une plus-value, le Promoteur appliquera une rémunération complémentaire justifiée par des frais de gestion, de coordination technique et administrative, des études et des garanties directement liés aux modifications demandées.

Cette rémunération sera clairement identifiée sur les devis transmis par le fournisseur et fera l'objet d'une facturation.

La rémunération s'établit suivant les paliers cumulatifs suivants :

Palier 1 : Montant total des modifications demandées inférieur ou égal à 5000€ HTVA

>Rémunération Promoteur 15%

Palier 2 : Montant des modifications demandées compris entre 5000€ et 10000€ HTVA

>Rémunération Promoteur 10%

Palier 3 : Montant total des modifications demandées supérieur à 10000€

>Rémunération Promoteur 5%

Les 3 paliers de rémunération sont cumulables.

Ex : un montant total de suppléments de 12000€ HTVA sera soumis aux 3 paliers de rémunération comme suit :

15% de 5000€ + 10% de 5000€ + 5% de 2000€ = 1350€

Pour tous travaux supplémentaires non prévus dans le présent descriptif, la responsabilité du Promoteur n'est pas engagée pour leur délai d'achèvement.

#### 7.11 CLAUSE DE REVENTE

En cas de revente de l'immeuble avant la livraison de celui-ci, une indemnité forfaitaire de 6000€ par lot revendu sera versée par le propriétaire au Promoteur pour frais administratifs.

## 7.12 DELAI D'ACHEVEMENT

La mise à disposition des parties privatives au propriétaire est prévue dans un délai de 18 mois ouvrables à partir du début des travaux de construction, sauf survenance d'un cas de force majeure indépendant de la volonté du Promoteur, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour tous travaux supplémentaires non prévus dans le présent descriptif, la responsabilité du Promoteur n'est pas engagée pour leur délai d'achèvement.

## 7.13 PROTECTION DES DONNEES

Le Promoteur s'engage à respecter la vie privée de ses Acquéreurs, notamment dans le traitement de leurs données à caractère personnel. En vertu du règlement (EU) n° 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, des informations peuvent être recueillies et sont enregistrées dans un fichier informatisé géré par Codur S.A., 9, route des Trois Cantons à L-8399 Windhof. Ce traitement repose sur la ou les finalités suivantes : transmission des données aux sous-traitants du Promoteur dans le cadre des choix clients ou du service après-vente, envoi de communications. Ces données seront conservées aussi longtemps que l'inscription de l'Acquéreur sera active. En cas de désinscription de l'Acquéreur, le Promoteur s'engage à effacer les données en sa possession.

En signant la présente notice descriptive, l'Acquéreur donne son consentement claire et non-équivoque au traitement de ses données personnelles par le Promoteur. L'Acquéreur est informé du fait qu'il dispose d'un droit de retrait de son consentement. Si ce droit est exercé, les données à caractère personnel de l'Acquéreur ne seront plus traitées.

L'Acquéreur est informé du fait qu'il dispose, en vertu du règlement européen précité, de divers droits : le droit d'accès à ses données personnelles, le droit de rectification, d'effacement et d'opposition de ses données

personnelles, droit à la portabilité de ses données. Pour faire valoir ces droits, l'Acquéreur devra s'adresser à l'adresse suivante : [info@codur.lu](mailto:info@codur.lu)

Le Promoteur s'engage à :

Respecter les droits des Acquéreurs

Ne traiter que les données en corrélation avec la ou les finalités déterminées

Fournir, sur demande expresse de l'Acquéreur, les données à caractère personnel dans les plus brefs délais

Garantir la confidentialité des données collectées

Adopter les niveaux de sécurité de protection des données personnelles requis et prévoir tous les moyens et mesures techniques à sa portée afin d'éviter la perte, la mauvaise utilisation, l'altération, la fuite, l'accès non autorisé et le vol des données personnelles. Le Promoteur ne peut pas être responsable des violations de sécurité ne relevant pas de son contrôle.

Signature des parties

Le

à

Promoteur

Acquéreur