



Résidence Vertbuisson

Clos Vertbuisson - Liège

TABLE DES MATIÈRES

A. GROS OEUVRE	5
B. CHARPENTE	7
C. ISOLATION	7
D. COUVERTURE ET ZINGUERIE	8
E. MENUISERIES EXTÉRIEURES	8
F. PLAFONNAGE	9
G. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES	10
H. REVÊTEMENT DU SOL ET DES MURS	10
I. FERRONNERIE INTÉRIEURE DES PARTIES COMMUNE	11
J. MENUISERIES INTÉRIEURES	11
K. TECHNIQUES SPÉCIALES	11
L. SANITAIRE	13
M. ÉLECTRICITÉ	15
N. ABORDS	17
O. CUISINE - MOBILIER INTÉGRÉ DES PARTIES PRIVATIVES	18
P. RACCORDEMENTS	18
Q. FRAIS DIVERS COMPLÉMENTAIRES	18
R. COMMENTAIRE ET RÉSERVES	18
S. CONDITIONS PARTICULIÈRES	20

Implanté dans un endroit calme et verdoyant, le Clos Vertbuisson se situe sur le territoire de la Ville de Liège, à 10 minutes du centre et à proximité immédiate des écoles, du CHU Notre Dame des Bruyères et du Club de Tennis de Fayenbois.

Le lotissement est intégré dans un cadre paisible et verdoyant. Il comprend plusieurs maisons unifamiliales et un immeuble de 16 appartements faisant l'objet du présent cahier des charges.

L'immeuble est composé de 16 appartements répartis sur trois niveaux et un niveau de sous-sol :

- Deux cages d'escaliers et deux ascenseurs desservent les différents niveaux ;
- Sous-sol : un parking de 18 emplacements dont 1 est destiné aux personnes à mobilité réduite (PMR) et 18 caves ;
- Rez-de-chaussée : 6 appartements de deux chambres ;
- 1^{er} étage : 6 appartements de deux chambres ;
- 2^{ème} étage : 4 penthouses de trois chambres.

Des places de parking extérieures se trouvent devant l'immeuble.

Chaque appartement est pourvu d'une terrasse. Au rez-de-chaussée, les appartements sont complétés d'un jardin en jouissance exclusive et privative.

Sur les deux premiers niveaux, les appartements possèdent tous deux chambres, une salle de bain, un séjour/salle à manger, une cuisine, une buanderie et une toilette séparée.

Au dernier étage, les appartements trois chambres ont tous une salle de douche supplémentaire.

Les appartements sont parachevés selon notre Ligne Privilège. Les finitions sont détaillées dans le présent cahier des charges.

L'immeuble abrite également en sous-sol la chaufferie aux pellets.

LES INFORMATIONS ET ILLUSTRATIONS FIGURANT DANS LE PRESENT CAHIER DES CHARGES SONT BASEES SUR LES CARACTERISTIQUES CHOISIES INITIALEMENT PAR LE PROMOTEUR. DANS LE CADRE D'UNE POLITIQUE D'AMELIORATION CONSTANTE, CELUI-CI SE RESERVE LE DROIT D'APPORTER, EN COURS DE CONSTRUCTION, LES CHANGEMENTS QU'IL JUGERAIT UTILES ET BENEFIQUES.

A. GROS OEUVRE

1. Implantation du chantier

Le chantier est implanté par l'entrepreneur en présence de l'architecte, conformément aux plans de ce dernier et au permis d'urbanisme.

2. Terrassement

Le terrassement général comprend les fouilles nécessaires à la réalisation du radier du sous-sol

3. Fondations

Les fondations sont déterminées en fonction des résultats d'essais de sol et suivant l'étude d'un ingénieur.

a) Radier général

Il est réalisé selon le dimensionnement de l'étude ingénieur.

Il est situé à une profondeur hors gel et reposent sur le bon sol.

b) Boucle de terre

La boucle de terre est réalisée suivant les normes en vigueur et constituée d'un fil de cuivre plombé déroulé en fond de fouilles.

4. Structure et Maçonnerie du sous-sol

Les murs extérieurs sont composés de voiles de béton de 20 à 39 cm d'épaisseur selon le plan de l'architecte.

Les murs intérieurs sont maçonnés en blocs de 9, 14, 19 ou 29 cm d'épaisseur suivant le plan de l'architecte et/ou les recommandations de l'ingénieur. La maçonnerie des caves est rejointoyée.

Les murs enterrés sont protégés par une membrane drainante, de type Platon. Cette protection est fixée mécaniquement sur l'isolation de la maçonnerie contre terre.

5. Étanchéité de la cage d'ascenseur

Les trémies de l'ascenseur reposent sur un radier/voile en béton armé.

La cage d'ascenseur est isolée par de la laine minérale (5 cm) avec cuvelage étanche.

6. Maçonnerie d'élévation extérieure

Les murs extérieurs sont réalisés en blocs de béton lourd de 14cm à 19 cm d'épaisseur suivant les recommandations de l'ingénieur.

Des blocs isolants (type Ytong) sont placés en pieds de murs à chaque étage afin d'assurer la continuité de l'isolant sous chape.

Les matériaux des revêtements des façades sont le crépi et le bardage bois.

Il s'agit d'un crépi minéral (15mm) appliqué sur isolant. La teinte du crépi est laissée au choix du Promoteur dans le respect du permis d'urbanisme.

La pose du bardage est horizontale, avec un effet ajouré.

7. Maçonnerie d'élévation intérieure

a) Murs porteurs

Les murs porteurs sont réalisés en blocs de béton lourd de 14 ou 19 cm d'épaisseur (selon le plan de l'architecte et/ou les recommandations de l'ingénieur) et complétés d'éléments structurels (poutres, colonnes).

Les murs mitoyens entre appartements sont composés de double mur de 14 cm d'épaisseur avec interposition d'un isolant type laine de roche d'épaisseur variable.

b) Murs non porteurs

Les murs non porteurs (cloisons) sont réalisés en blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur. Ils sont hydrofuges dans les pièces d'eau (salle de bain, salle de douche) et y compris pour les gaines techniques.

Les cloisons non porteuses en maçonnerie apparente sont réalisées en blocs de béton d'une épaisseur de 10 cm.

8. Planchers

a) Sous-sol

Le plancher du parking est un radier sur sol sans vide ventilé.

Le plancher du parking est composé de plusieurs couches :

1. Un empierrement d'environ 80 cm d'épaisseur ;
2. Un sable de propreté d'environ 5 cm d'épaisseur ;
3. Un radier en béton d'une épaisseur moyenne de 25 cm
4. Une dalle reportée sur membrane drainante, lissée, suivant le dimensionnement de l'étude ingénieur.

b) Planchers pour rez-de-chaussée et étages

Les planchers sont composés de hourdis lourds en béton armé, de qualité BENOR et/ou de prédalles autorisant une surcharge d'utilisation de 200 kg/m². Les hourdis ont une face inférieure lisse dans les locaux non plafonnés. Tous les planchers reçoivent une chape de compression en béton armé dont l'épaisseur est déterminée suivant l'étude ingénieur.

9. Escaliers carrelés (caves et étages)

Les escaliers sont carrelés, avec nez de marche antidérapant.

10. Conduits de fumée

L'installation de chauffage central est équipée de deux conduits intérieurs inox isolés.

11. Egouttage - Assainissement – Citernes

Le réseau d'égouttage est composé de canalisations en PVC de diamètre approprié, et de qualité BENOR.

Il est étudié comme suit :

- Un réseau pour les eaux pluviales aboutissant dans la mare annexe au bâtiment ;
- Un réseau pour les eaux ménagères et vannes se jetant dans l'égout public de la Rue de Beyne grâce à une station de relevage ;
- Plusieurs chambres de visite 60/60 et 80/80 avec couvercle double fond en acier ;
- Une chambre de disconnection.

12. Ouvrages métalliques

Tous les ouvrages métalliques sont enduits de deux couches de protection au minimum. Les ouvrages métalliques extérieurs sont soit en inox, soit en acier galvanisé à chaud, soit sablé, poudré, laqué.

13. Linteaux et arrière-linteaux

Les arrière-linteaux et asselets sont préfabriqués et/ou coulés sur place, suivant étude d'ingénieur.

14. Seuils et soubassement

Les seuils des portes et portes-fenêtres sont réalisés en pierre de taille ou en aluminium.

Les seuils des fenêtres sont en aluminium laqué.

Les soubassements sont réalisés en crépi de couleur suivant le choix du Promoteur.

15. Divers

Des gaines de diamètres variables sont posées en tranchées aux profondeurs requises par les différents impétrants de manière à permettre les raccordements des habitations en eau et en électricité, et le pré-équipement des habitations en téléphonie et en télédistribution.

B. CHARPENTE

La structure de la toiture est constituée d'éléments lourds type hourdis en béton, prédalles ou dalles de béton.

C. ISOLATION

1. Isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment

Pour les parements en crépi (teinte au choix du Promoteur), l'isolation extérieure est composée de panneaux isolants en polystyrène expansé de 12 cm d'épaisseur, sur lesquels le crépi est appliqué.

Si des parements sont réalisés en bardage, l'isolation est composée de 10 cm de polyuréthane.

La toiture est isolée par du polystyrène expansé de 16 cm d'épaisseur.

La toiture du 1er étage au niveau des terrasses du 2ème étage est isolée par 10 cm de polyuréthane.

Après la pose de l'ensemble des canalisations et tubages, une isolation thermique de 8 cm en polyuréthane projeté est prévue sur tout le plancher du rez-de-chaussée.

2. Isolation entre appartements

Les murs mitoyens entre appartements sont isolés par un isolant type laine de roche ou équivalent, d'épaisseur variable.

Une chape technique de 4 cm en polyuréthane est prévue au niveau du complexe des chapes des étages.

Une isolation acoustique d'environ 10 mm, de type Insulit ou autre fourniture au moins équivalente, selon le choix du Promoteur, est prévue dans le complexe des planchers des étages.

D. COUVERTURE ET ZINGUERIE

1. Couverture

L'étanchéité de toiture ainsi que ses débordements sont en PVC. Relevées et retombées sont incluses. Un pare-vapeur recouvre les hourdis et le béton de pente.

2. Revêtement sur terrasses

L'étanchéité est une membrane en PVC armée ou autre, au choix du Promoteur, reposant, pour les terrasses du 2^{ème} étage, sur un isolant en polyuréthane de minimum 10 cm d'épaisseur avec un pare-vapeur et béton de pente.

Le revêtement de sol des terrasses est en dalles sur plots, de 60 cm x 60 cm.

3. Finitions et zingueries

Un système de trop-plein est prévu.

Les rehausses, crépines, tuyaux de descente et solins sont en zinc. Les couvre-murs sont en aluminium

4. Accessoires

Un exutoire de fumée automatique est placé au-dessus de chaque cage d'escaliers avec système d'ouverture en sécurité positive selon les prescriptions du S.R.I.

E. MENUISERIES EXTÉRIEURES

1. Châssis en aluminium

- Les menuiseries extérieures sont fabriquées avec des profils alu sélectionnés afin d'obtenir une isolation phonique et une isolation thermique U de +/- 1,5 w/m² K (inférieur à 2,2 w/m²K U réglementaire), et de teinte.
- Les châssis double-vitrages sont isolants avec un coefficient K de 1,1.W/m²°C. Ils seront feuilletés, si nécessaire, et en regard de la norme en vigueur (NBN S23-002 - Menuiserie extérieure et sécurité des personnes).
- Les châssis double-vitrage situés au sud et à l'ouest sont des vitrages de type « Stop Sol » isolants à haut rendement thermique (Ug de 1,1 W/m²K). Ils seront feuilletés, si nécessaire, et en regard de la norme en vigueur (NBN S23-002 - Menuiserie extérieure et sécurité des personnes).
- Les châssis des **appartements coulissants des 1^{er} et 2^{ème} étage** sont munis d'une protection solaire sur la **façade sud** (arrêtant les rayons solaires sans perdre le contact visuel avec l'extérieur). Il s'agit d'un système de stores motorisés commandés par une télécommande, se déroulant le long des châssis à l'extérieur, efficace pour limiter la surchauffe.
- Les châssis sont équipés d'une quincaillerie métallique, montée en standard.
- Les châssis des pièces sèches (séjour, chambres, ...) sont pourvues d'aérateurs permettant l'amenée d'air neuf dans les appartements.

- Les portes d'entrées de l'immeuble sont équipées d'une quincaillerie composée d'un tirant inox côté extérieur (style au choix du Promoteur), de ferme-porte et, pour les portes d'entrée des sas, d'une gâche électrique commandée par les systèmes de parlophonie depuis chaque appartement.

2. Porte d'accès au parking en sous-sol

La porte extérieure donnant accès au sous-sol (garages-caves) est de type sectionnelle et motorisée. Elle est actionnée par une télécommande. Deux télécommandes sont prévues par appartement.

3. Ferronnerie et garde-corps extérieurs

Tous les ouvrages métalliques sont enduits de deux couches de protection au minimum. Les ouvrages métalliques extérieurs sont soit en acier galvanisé à chaud, soit sablé, poudré ou laqué.

Au niveau des terrasses, balcons et devant les châssis qui le nécessitent, sont installés des garde-corps en verre.

Chaque terrasse le nécessitant sera séparée des autres voisines par un dispositif, de type claustra, laissé au choix du Promoteur.

4. Boîtes aux lettres

La résidence dispose d'un ensemble boîtes aux lettres placé dans les sas d'entrée.

Chaque appartement sera pourvu d'une boîte aux lettres. Une boîte aux lettres supplémentaire sera placée pour le courrier du syndic nommé pour la Résidence.

F. PLAFONNAGE

1. Enduit

L'enduit est monocouche de type « Knauf » ou équivalent sur murs et cloisons de béton, plafonds (hourdis) dans les locaux habités. Des cornières scellées dans le plafonnage sont prévues à tous les angles saillants.

Les cloisons en blocs de plâtre sont lissées à l'aide d'un enduit mince.

Dans les locaux plafonnés, les appuis de fenêtres sont en pierre naturelle.

Les surfaces des murs et plafonds sont correctement dressées et rendues planes. Elles nécessitent cependant un travail préparatoire aux interventions de peinture et/ou de tapisserie selon les demandes de l'Acquéreur.

Les travaux de finitions (peinture, tapisserie) et la préparation des supports (enduisage, sous-couche de préparation, ponçage), à charge de l'Acquéreur pourront être réalisés sur demande (moyennant supplément).

2. Faux-plafond et contre-cloisons

Un faux-plafond suspendu avec plaque de plâtre est prévu dans certains locaux afin de permettre le passage des conduits de ventilation.

Pour des raisons acoustiques et/ou d'isolation thermique, et/ou de résistance au feu, nous installons des cloisons de doublage entre les espaces privés et les communs. Les compositions varient selon la situation (ossature, nature de l'isolant et épaisseur de la finition en plaques de plâtre).

G. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES

1. Chapes

Après la pose de l'ensemble des canalisations et tubages, une chape d'égalisation est prévue. Les chapes du rez-de-chaussée et des étages d'une épaisseur de 6 à 7 cm sont réalisées à base de sable du Rhin et armées d'un treillis galvanisé de mailles 50/50/2 ou de fibres synthétiques, au choix du Promoteur.

H. REVÊTEMENT DU SOL ET DES MURS

1. Parties privatives

Les appartements sont parachevés selon notre Ligne Privilège.

1.1. Revêtement du sol

A) Le carrelage est prévu dans :

- Le hall d'entrée et le hall de nuit ;
- La buanderie ;
- La cuisine ;
- Le séjour (salon et salle à manger) ;
- La salle de bain ;
- La toilette.

Réalisation des joints au mortier gris, pose droite. Le prix prévoit un carreau choisi dans les sélections proposées par le Promoteur :

- Série Space (6 teintes) et Béton (4 teintes) 60/60R
- Série Maryland (parquet 4 teintes) 114/20R

(Valeur prix public HTVA 30€/m²)

Les plinthes assorties sont prévues dans toutes les buanderies, salles de bain, salles de douche, à l'exception des locaux destinés à recevoir une faïence murale.

B) Dans les chambres, une réservation sur chape est prévue sur 10mm. Le revêtement mis en place dans les chambres est du **parquet Stratifié Meister LC75**.

1.1.2. Revêtement des murs

A) Des faïences murales sont prévues dans les salles de bain sur 10m². Une fermeture de baignoire (faïencée) ainsi qu'une possibilité d'accès au siphon (regard de visite) sont prévus.

Le prix prévoit un faïence blanche Cipreste 30/60R mat/brillant (Valeur prix public HTVA 30€/m² pour cette sélection).

B) Tous les murs et plafonds des parties privatives sont pourvu d'une couche de primaire et d'une couche de finition en blanc.

2. Parties communes

Les choix décoratifs des communs ont été effectués par le Promoteur.

A. Carrelage

Le carrelage est prévu pour les parties communes au niveau des couloirs et des halls d'entrées. Il s'agit du Carrelage 45/45 cm en TALINE.

B. Peinture

Les murs et les plafonds des parties communes de la Résidence sont peints.

I. FERRONNERIE INTÉRIEURE DES PARTIES COMMUNES

Les garde-corps et/ou une main courante sont prévus à chaque palier conformément à la norme en vigueur.

J. MENUISERIES INTÉRIEURES

1. Portes intérieures

Les portes intérieures des appartements sont de type bloc-porte à battée, de finition laquée blanc d'usine.

La quincaillerie est en inox, avec béquille et rosace à clé typt BB, serrure libre/occupé pour WC et salles de bain.

Les portes d'entrée des appartements sont de type sécurisée avec Résistance au Feu (RF) de 30 minutes, ouvrant à chant plat laqué blanc, serrure 3 points de fermeture, oeillet.

Les portes des cuvettes privatives et autres locaux du sous-sol sont à chant plat avec huisserie métalliques.

K. TECHNIQUES SPÉCIALES

1. Généralités

Le concept Thermo-Efficace® implique la mise en place de techniques spéciales visant à réduire les consommations énergétiques des appartements (et de l'immeuble) tout en garantissant un confort maximum.

Le système dans sa globalité peut être hiérarchisé en 2 parties :

- La chaufferie commune, pour la production et la distribution de chaleur ;
- Les installations au sein de l'appartement, c'est-à-dire le groupe de ventilation, la production d'eau chaude et les radiateurs

2. Chaufferie commune et distribution

La chaleur nécessaire au chauffage est produite par une chaufferie centralisée. Celle-ci est équipée de deux chaudières biomasses alimentées par des pellets (énergie renouvelable). Les pellets sont stockés dans un local équipé à cet effet, adjacent à la chaufferie, tous deux situés au sous-sol, faciles d'accès à l'entretien et à l'alimentation.

Le fonctionnement des chaudières est automatisé en ce qui concerne le chargement du combustible, l'allumage, le nettoyage, le décendrage et la régulation.

La chaleur produite en chaufferie est distribuée à tous les appartements par un réseau en sous-sol de conduites aériennes.

3. Equipements individuels

a) Ventilation

Toutes les logements sont équipés d'une installation mécanique de ventilation de type C exercée par le boiler thermodynamique et respectant les débits exigés par la réglementation en vigueur.

Remarques importantes :

Concernant les hottes de cuisson :

La hotte à évacuation est fortement déconseillée, car elle déséquilibre le fonctionnement de l'installation, et implique une perte de chaleur conséquente. Le raccordement direct d'une hotte sur une extraction est également à éviter.

Seule une hotte à recyclage, appelée aussi hotte à filtre à charbon actif, est adaptée. Le rôle de la hotte est de filtrer l'air dans la zone de cuisson (graisses, fumées).

Concernant l'utilisation éventuelle d'un séchoir :

Il est vivement conseillé d'utiliser un séchoir à condensation, afin de ne pas perturber la ventilation.

b) Production d'eau chaude

La production d'eau chaude est réalisée via le boiler thermodynamique. La régulation gère cette production en fonction de la quantité d'eau chaude sanitaire restante dans le ballon. En effet, le ballon sanitaire n'est pas alimenté en permanence mais uniquement lorsque la quantité d'eau chaude sanitaire restante est jugée insuffisante par la régulation.

c) Installation de chauffage des appartements

Un réseau de conduites principales de chauffage fournit la chaleur à chaque appartement.

Tous les appartements sont équipés d'une sous-station qui se trouve dans la buanderie, raccordée à la chaufferie commune. Son rôle est de distribuer la chaleur fournie par la chaufferie aux radiateurs et à la production d'eau chaude de l'appartement.

La sous-station contient :

- Un compteur d'énergie. Il permet de comptabiliser l'énergie prélevée sur le réseau. Comme pour un compteur électrique, ce compteur affiche l'énergie prélevée en kWh.

- Deux vannes motorisées. Une est connectée au thermostat. Lorsque le thermostat s'enclenche, la vanne s'ouvre, et la chaleur est distribuée aux radiateurs. L'autre est connectée à l'alimentation en chaleur de la sous-station.

L'appartement comprend également :

- Un thermostat d'ambiance programmable. Il est installé dans le séjour et permet la commande et la programmation du chauffage de l'appartement.

- Un collecteur. Il envoie la chaleur à tous les radiateurs de l'appartement. Il permet également l'équilibrage, et l'isolement des circuits en cas de problème ou intervention sur un des radiateurs.

- Des radiateurs. Il s'agit de radiateurs munis de vannes thermostatiques. Ces vannes, installées sur tous les radiateurs, permettent de régler la température souhaitée pièce par pièce.
 - Dans le séjour : radiateurs Henrad Premium Eco + face lisse (2 pcs)
 - Dans la sdb : radiateurs Henrad Premium Eco (1 pc)
 - Dans chaque chambre/bureau : radiateur Henrad Premium Eco (1 pc)

Les radiateurs sont dimensionnés pour assurer le chauffage de l'immeuble par une température extérieure de - 12°C (température normative de base de calcul), aux températures suivantes :

- cuisines : 21°C ;
- séjours : 21°C ;
- salles de bain ou de douche : 23°C ;
- chambres : 18°C ;
- halls et dégagements : 18°C.

Le nombre, la position et la dimension des radiateurs diffèrent selon la configuration de l'appartement. Les index de consommation de chaleur permettent la répartition précise des frais liés à la production et à la fourniture de chaleur.

La chaleur nécessaire à la production de l'eau chaude et au chauffage des appartements est gérée par la copropriété, avec le détail des consommations et des frais pour chaque appartement.

L. SANITAIRE

1. Généralités

- L'ensemble des tuyauteries d'adduction est de type « Multi skin Comap » ou similaire.
- Les tuyauteries de décharge sont en PEHD.
- Les tuyaux d'eau chaude sanitaire sont calorifugés.
- La ventilation des locaux sanitaires est prévue.
- Les équipements sont de teinte blanche.
- La robinetterie est de marque « Grohe » ou « Hansgrohe » ou équivalent.
- Les compteurs privatifs se trouvent en sous-sol dans le local destiné à cet effet.

2. Équipements et appareils sanitaires des parties privatives

a) WC & Salle de bains

- **WC** : Systemfix Geberit avec plaque Sigma. Cuvette sans bride Purcompact. Lave-mains LM Keyna avec robinet Concetto et miroir 24/80 cm.
- **Baignoire** : System1 baignoire duo IS Hotline Plus, avec 1 mitigeur Grohe Essence et équipé d'une douche à main Euphoria Stick.
- **Meuble** : 1 sous-meuble VM Intro Now 120cm - 1 tiroir (5 teintes), avec un tablette résine 2 lavabos 120/50 cm et un mitigeur Essence taille S. Panneau miroir Now muni d'éclairage led.
- **Douche** : Tub ESQU 140/90cm avec mitigeur Grohe Essence, garniture de douche Hansgrohe Croma 100 Vario. Paroi de douche 90 cm.

b) Pré-équipement cuisine

- Alimentation eau chaude et froide pour évier.
- Décharges pour évier et lave-vaisselle.
- Robinet d'arrêt double pour le lave-vaisselle.

c) Buanderie

- Alimentation eau froide.
- Décharge pour machine à lessiver.
- Décharge pour groupe de ventilation.

d) Terrasse du rez-de-chaussée

- Alimentation eau froide pour cassolette extérieure.

Remarques générales :

Les canalisations de décharge en attente seront bouchonnées à +/- 40 cm du sol.

3. Équipements et appareils sanitaires des parties communes

Un vidoir alimenté en eau chaude et eau froide sont placés dans le local d'entretien en sous-sol.
Un robinet double service avec purgeur sont placés dans le parking couvert de la Résidence et à l'extérieur.

M. ÉLECTRICITÉ

1. Généralités

L'ensemble de l'installation est réalisé conformément aux directives du Règlement Technique en vigueur et soumis à la réception préalable d'un organisme officiel.

Le tubage des circuits d'alimentation est encastré dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Il est apparent dans les autres locaux. Les interrupteurs de type «Legrand», «Niko» ou équivalent sont à bascule.

Les prises de courant sont assorties aux interrupteurs.

Les compteurs privatifs d'électricité se trouvent en sous-sol dans le local prévu à cet effet.

2. Installation comprise dans le logement

- Détecteur de fumée autonome à piles. A raison d'un par 80m² de surface de logement
- Système de vidéo-parlophonie
- Bouton poussoir de sonnerie sur palier (carillon dans le hall d'entrée)
- Réception par organisme agréé, schéma d'étude unifilaire, plan
- Liaison équipotentielle
- Raccordement à la terre
- Coffret divisionnaire avec disjoncteurs et différentiels
- Colonne d'alimentation
- Une alimentation pour les techniques spéciales

Hall d'entrée :

1 point lumineux (PL)

1 prise simple

1 bouton de sonnerie avec carillon

Par WC séparé

1 PL

Salon / Salle à manger

1 station interne de vidéo-parlophonie

2 x 1 PL

5 prises simples

1 prise double

1 tubage et câblage télédistribution

1 tubage et câblage téléphone/Internet

1 câblage thermostat

Cuisine

1 PL

1 PL entre-meuble

2 prises simples

1 prise double

1 prise hotte de cuisson

1 prise taque de cuisson

1 prise four

1 prise four micro-ondes

1 prise frigo

1 prise lave-vaisselle

Buanderie

- 1 PL
- 1 prise double
- 1 alimentation pour le groupe de ventilation
- 1 alimentation pour le ballon sanitaire
- 1 alimentation pour machine à lessiver
- 1 alimentation pour séchoir

Terrasse

- Soit 1 PL en applique murale
- 1 prise simple

Vestiaire fermé par une porte (A02, B02, A12, B12)

- 1 PL
- 1 prise simple

Salle de bains

- 1 PL
- 1 PL au-dessus du lavabo
- 2 prises simples

Salle de douche (appartements du 2e étage uniquement)

- 1 PL
- 1 PL au-dessus du lavabo
- 2 prises simples

Par chambre

- 1 PL
- 4 prises simples
- 1 prise internet/téléphone

Dressing dans les chambres (A03, B01, A13, B11, A21, A22, B21, B22)

- 1 PL

Hall - Couloir

- Soit 2 PL (appartements du rez et du 1er étage)
- Soit 3 PL (appartements du 2ème étage)
- 1 prise simple

Cave privative

Les caves privatives disposent d'un point lumineux et d'une prise de courant. Ceux-ci sont raccordés sur le coffret de l'appartement auquel ils sont liés.

4. Installation comprise dans les parties communes

Un ascenseur est installé au niveau de chaque entrée de l'immeuble. Il relie le sous-sol aux étages pour chaque cage d'escalier qu'il dessert.

L'ensemble du parking et des couloirs vers les caves est éclairé par un dispositif d'éclairage actionné par des détecteurs avec minuterie.

Les locaux techniques (notamment la chaufferie et le local Pellets) et de comptage (électricité, eau) sont équipés également de dispositifs d'éclairage sur allumage standard. Le local d'entretien est équipé d'un point lumineux et d'une prise de courant simple.

Les alimentations nécessaires aux dispositifs de relevage de l'ensemble de la résidence font partie des parties communes et sont reliées au compteur des communs.

Les cages d'escalier vers le sous-sol de l'immeuble sont équipées de deux points lumineux actionnés par détecteur sur minuterie.

Le sas d'ascenseur est équipé d'un point lumineux actionné par détecteur avec minuterie au choix du Promoteur.

Le hall et les couloirs communs sont équipés de points lumineux et de prises de courant simples, en nombre suffisant selon leurs dimensions, au choix du Promoteur.

Les blocs d'éclairage de secours sont placés en nombre suffisant et en position adéquate, dans le respect des normes en vigueur.

L'installation électrique prévoit des alimentations nécessaires à la prévention incendie ainsi qu'aux ascenseurs, prévus suivant les normes en vigueur.

A l'extérieur :

- Un point lumineux sur détecteur avec minuterie au niveau de chaque entrée ;
- Le chemin d'accès est équipé de points lumineux sur relais crépusculaire.

La résidence est équipée d'un système de vidéo-parlophonie au niveau de chaque entrée. Le type de luminaires et d'appareillages est laissé au choix du Promoteur.

N. ABORDS

La remise en place et le nivellement des terres sont réalisés en pourtour de bâtiment. Les gaines de raccordement aux énergies sont installées en fonction du plan.

1. Abords des parties privatives

- Les jardins sontensemencés d'herbe pour réaliser des pelouses. Les parties privatives sont séparées des parties communes par des haies indigènes choisies par le promoteur.

En option: à charge de l'acquéreur: haies séparant les jardins privatifs dans la même essence que les haies délimitant les parties communes..

- Le revêtement des terrasses du rez-de-chaussée est réalisé en dalles sur plots de 60 x 60 cm.

2. Abords des parties communes

Sont prévus :

- Le revêtement de la zone de stationnement extérieur : Pavés de béton et empierrement.

- Le revêtement des accès à la Résidence : pavage béton.

- L'engazonnement et plantations diverses dans les jardins d'agrément situés à l'avant et l'arrière du bâtiment, au choix du Promoteur.

- Le revêtement de la voie d'accès au parking intérieur est réalisé en béton.

O. CUISINE - MOBILIER INTÉGRÉ DES PARTIES PRIVATIVES

Les installations d'arrivées de plomberie et d'électricité nécessaires au bon fonctionnement des équipements de cuisine (non compris), ont été réalisées par nos soins. En l'absence d'information spécifique, une installation de base d'arrivée de plomberie et d'électricité est exécutée suivant le choix du Promoteur.

Notre Gestionnaire Clients se tient à votre disposition afin de vous conseiller et d'étudier avec vous les solutions d'aménagement et de décoration à l'intérieur de votre appartement, dans le respect de vos desiderata.

P. RACCORDEMENTS

L'immeuble est livré raccordé au réseau public d'égouttage, aux réseaux d'électricité et de distribution de l'eau. Les démarches pour l'ouverture des compteurs privés seront réalisées en temps utiles aux frais de l'Acquéreur.

L'immeuble est également pré-raccordé aux réseaux de téléphonie et de télédistribution, c'est-à-dire que les boîtiers généraux sont placés et qu'il appartient à chaque Acquéreur de faire les démarches de raccordement et de supporter les frais qui y sont liés.

Q. FRAIS DIVERS COMPLÉMENTAIRES

Nos prix ne comprennent pas les frais divers repris ci-dessous :

- Les frais d'abonnement et de raccordement particulier aux impétrants (eau, électricité, téléphone, télédistribution) et d'égouttage (si le raccordement au réseau communal est soumis à une taxe à charge du premier propriétaire).
- Les taxes nationales, régionales ou communales imposées par les autorités compétentes inhérentes au bien construit.
- La taxe sur la valeur ajoutée et les frais d'enregistrement et de notaire.
- Les impôts fonciers dus par l'Acquéreur.
- Les travaux supplémentaires ou modifications demandés par l'Acquéreur.
- Cuisine équipée et peinture.
- Toutes demandes ou impositions d'instances publiques inconnues du Promoteur à la date de l'édition du présent cahier des charges.

R. COMMENTAIRE ET RÉSERVES

Pour l'aménagement intérieur du logement, l'Acquéreur devra porter son attention sur certains points cruciaux tels que l'implantation sanitaire, électrique, etc.

Il lui sera dès lors demandé d'apporter toute diligence dans l'exercice de ses choix afin de ne pas retarder le bon déroulement du chantier. En principe, de commun accord avec le délégué commercial, un délai de 2 mois est fixé pour ces choix à dater de la signature du compromis de vente, sauf si l'avancement du chantier nécessite un délai plus court. Un courrier sera remis à l'Acquéreur mentionnant les intervenants et contacts auxquels il devra s'adresser. Les devis mentionneront une date ultime à laquelle l'Acquéreur devra se conformer pour donner son accord ou non.

Il est bien entendu que toute modification peut être envisagée pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette et qu'elle soit techniquement possible.

Le Promoteur se réserve le droit de changer et de modifier certains matériaux ou éléments de construction à condition que les solutions nouvelles soient de qualité au moins égales à celles prévues dans le présent cahier des charges. Les armoires, placards et autres mobiliers, éventuellement dessinés au plan, ne sont qu'une illustration des possibilités de réalisation et ne sont pas compris dans le prix.

Si, par exception, des choix autres que ceux qui lui sont proposés dans le présent cahier des charges sont réalisés par l'Acquéreur, le Promoteur pourra mettre celui-ci en contact direct avec l'Entrepreneur. Si ces changements sont possibles, c'est le Promoteur qui transmettra au client un devis en plus ou en moins selon les nouveaux desiderata. Il en sera de même pour certains autres postes de l'entreprise, le client restant maître de son choix pour autant que le stade d'avancement des travaux et les éléments techniques le permettent.

Il est conseillé aux Acquéreurs, pour les carrelages et faïences murales, de porter leur choix sur des articles de fabrication continue afin de permettre un réapprovisionnement aisé ultérieurement, si nécessaire.

Le bureau d'architecture a une mission de direction des travaux relatifs à l'architecture jusqu'à la finition complète et pour cela il est payé directement par le Promoteur.

Par-delà la mission évoquée ci-avant, sont à charge de l'Acquéreur les prestations suivantes :

- Les travaux complémentaires nécessitant la mise au point de plans spécifiques à l'Acquéreur ;
- Les travaux nécessitant la modification du plan de permis reçu, si les demandes particulières de l'Acquéreur le nécessitent.

Ces modifications donneront lieu à des décomptes justifiant les prestations supplémentaires de l'Architecte et du gestionnaire clients lorsqu'ils sortent de leur mission normale vis-à-vis du Promoteur.

Les frais divers (copies de plans modificatifs, nouvelle demande de permis d'urbanisme, correspondances et autres fournitures), seront facturés à l'Acquéreur au prix coûtant.

Au moment de la mise à disposition du logement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi entièrement un retrait normal et le léger tassement du bâtiment pourrait ne pas être complètement accompli. Pour ces raisons et aussi parce que le bâtiment est parfois soumis à des périodes de séchage accéléré, il est donc normal que des fissures d'enduit ou des retraits de menuiseries soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. Ces légères fissures doivent être réparées lors des travaux de peinture et de tapissage et il est conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration, endéans la première année à dater de la livraison du bien, jusqu'à la réception définitive.

Le Promoteur, Maître de l'Ouvrage, se réserve le droit d'apporter certaines modifications aux plans et cahier des charges.

S. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les règles relatives à la copropriété des parties communes de la résidence seront contenues dans l'acte de base, établi par l'Étude des Notaires Philippe Mottard (sis Rue de l'Araine 40 à 4020 Jupille-sur-Meuse).

La facturation des travaux par tranches sera soumise aux conditions particulières de l'acte de vente. Les éventuels travaux complémentaires éventuels devront faire l'objet d'un accord préalable écrit.

Des réunions de chantier, en présence de l'architecte, seront organisées durant la construction des habitations.

La Réception Provisoire des travaux sera effectuée en présence de l'architecte, préalablement à la remise des clés. Pour ce faire, toutes les factures auront été honorées et les comptes régularisés avant l'autorisation d'occupation et la remise des clés.

L'ensemble des travaux qui ne sont pas commandés par l'Acquéreur au Promoteur ne pourront être exécutés qu'après la réception provisoire.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



www.horizongroupe.com