

Cahier des Charges



Villas
Clos Vertbuisson - Liège

TABLE DES MATIÈRES

A. GROS OEUVRE.....	3
B. CHARPENTE.....	5
C. COUVERTURE ET ZINGUERIE.....	6
D. ISOLATION.....	6
E. MENUISERIES EXTÉRIEURES.....	6
F. PLAFONNAGE ET FAUX-PLAFOND.....	7
G. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES.....	8
H. REVÊTEMENT DU SOL ET DES MURS.....	8
I. MENUISERIES INTÉRIEURES.....	9
J. TECHNIQUES SPECIALES.....	9
K. SANITAIRE.....	12
L. ÉLECTRICITÉ.....	14
M. ABORDS.....	16
N. RACCORDEMENTS.....	16
O. CUISINE MOBILIER INTEGRÉ.....	17
P. FRAIS DIVERS COMPLÉMENTAIRES.....	18
Q. COMMENTAIRE ET RÉSERVES.....	18
R. CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	19

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.

Parmi les maisons unifamiliales, se trouvent des maisons 4 façades dont le lot 11 faisant l'objet du présent cahier des charges.

Celui-ci peut être considéré comme une base pour l'ensemble des autres biens de ce type (lots 12, 13, 14, 16, 17, 22 et 23). Cependant, la configuration architecturale de ceux-ci peut occasionner des différences telles que : existence de caves et/ou de vides ventilés, présence ou non de car-port et/ou de garage, choix de composition structurelle, etc. Les aspects spécifiques de chaque seront établis dans une annexe qui leur est propre.

Les lots construits et les non construits respectent les normes PEB en vigueur au moment de l'introduction du permis d'urbanisme qui les concernent.

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.

Le Promoteur se réserve le droit de modifier les aspects techniques, les aménagements intérieurs, les matériaux de construction ainsi que leur mise en place, et les références de certains équipements (sanitaire et électrique) en fonction de l'évolution des choix techniques respectant les normes imposées, sans que l'Acquéreur puisse lui en faire grief pour autant que ces modifications ne portent pas atteinte à la qualité de la réalisation.

III. DESCRIPTION DES TRAVAUX

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 des semelles de fondations.

3. Fondations

Les fondations sont déterminées en fonction des résultats d'essais de sol et suivant l'étude d'un Ingénieur. Elles consistent en un ensemble de semelles de fondations et de maçonneries en sous-sol.

a) Semelle

Les semelles de fondation en béton sont réalisées selon l'étude ingénieur.

Les fondations sont situées 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. Maçonnerie du sous-sol

Les murs extérieurs, y compris pour le rangement du car-port, sont maçonnés en blocs de 19 ou 29 cm d'épaisseur selon le plan de l'architecte et/ou recommandation de l'ingénieur. La maçonnerie des vides ventilés est rejointoyée et isolée.

Les murs enterrés sont protégés par un cimentage, un enduit bitumineux, et une membrane drainante. Une membrane d'étanchéité est mise en œuvre pour contrer l'humidité ascensionnelle. Le type des membranes est laissé au choix du promoteur.

5. Ventilation des vides ventilés

La ventilation des vides ventilés est assurée par des éléments en « T ».

6. Parement

Les revêtements de façade sont le crépi et le bardage.

La teinte du crépi sur isolant (15mm) est laissée au choix du Promoteur dans le respect du permis d'urbanisme.

Pour le bardage, il s'agit d'un bardage bois ou similaire. La teinte est laissée au choix du promoteur dans le respect du permis d'urbanisme octroyé.

7. Maçonnerie d'élévation

En fonction du choix constructif, le Promoteur se réserve le droit, en collaboration avec l'ingénieur, de modifier les matériaux des murs porteurs et non porteurs.

a) Murs porteurs

Les murs porteurs extérieurs sont réalisés en blocs de béton lourd de 14 à 19 cm d'épaisseur selon le plan de l'architecte et/ou recommandations de l'ingénieur.

Des blocs isolants (type bloc béton cellulaire) sont placés en pieds de murs.

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

b) Murs non porteurs

Les murs non porteurs (cloisons) sont réalisés en éléments non porteur (dimensions selon le plan de l'architecte). Ils sont hydrofuges dans les pièces d'eau (salle de bain, salle de douche) et y compris pour les gaines techniques.

8. Planchers

a) Radier sous vide ventilé

Le sol est composé de plusieurs couches :

1. Un empierrement d'environ 15 cm d'épaisseur ;
2. Un sable de propreté d'environ 5 cm d'épaisseur ;
3. Un radier en béton armé 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/m. Les hourdis ont une face inférieure lisse dans les locaux non plafonnés. Tous les planchers recevront une chape de compression en béton armé dont l'épaisseur est déterminée suivant l'étude ingénieur.

9. Escaliers en béton armé

L'escalier est réalisé en béton brut de décoffrage, destinés à être revêtu.

Le Promoteur se réserve le droit de réaliser l'escalier en bois, essence au choix du Promoteur.

10. Égouttage - Assainissement - Citernes

Le réseau d'égouttage est composé de canalisations en PVC de diamètre approprié, de qualité BENOR. Il est étudié comme suit :

- Un réseau pour les eaux pluviales qui aboutit dans une citerne enterrée d'une capacité de 5000L. L'évacuation du trop-plein de la citerne se fait dans l'égout en voirie. Les eaux récoltées en citerne seront utilisées pour les WC et la cassolette externe. Le groupe hydrophore nécessaire à cette installation est prévu

de base au plan d'exécution ;

- Un réseau pour les eaux ménagères et vannes qui comprend une micro-station d'épuration agréée (5-9EH) requérant un entretien régulier ;
- Plusieurs chambres de visite 60/60 et 80/80 avec couvercle double fond en acier ;
- Une chambre de disconnection ;
- Un raccordement unitaire au réseau public de diamètre approprié.

11. Seuils et soubassements

Tous les seuils sont réalisés soit en pierre naturelle, soit métalliques ou réalisés en acier laqué du choix du Promoteur.

Lorsque le matériau de parement est constitué de crépi, les soubassements sont réalisés en crépi appliqué sur panneaux isolants dont le type et l'épaisseur respectent les normes PEB en vigueur.

12. Ouvrage métallique

Tous les ouvrages métalliques non inoxydables 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 au choix du Promoteur.

13. Divers

Des gaines de diamètres 110 et 160mm sont posées en tranchées aux profondeurs requises par les différents impétrants de manière à permettre les raccordements des habitations en eau et en électricité, en téléphonie et en télédistribution.

B. CHARPENTE

1. Habitation

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

La toiture n'est pas accessible pour un usage courant, seul l'accès pour entretien est possible.

2. Car-port et rangement

La structure de la toiture du car-port est une structure constituée d'éléments lourds type hourdis en béton ou prédalle ou structure bois.

C. COUVERTURE ET ZINGUERIE

1. Couverture

L'étanchéité des toitures de l'habitation et du car-port est en PVC ou autre au choix du Promoteur, reposant sur un isolant, avec pare-vapeur et béton de pente. Relevées et retombées sont incluses.

La terrasse du car-port est lestée, à l'exception de la zone occupée par une éventuelle terrasse. La mise en œuvre est laissée au choix du Promoteur.

2. Finitions et Zinguerie

La toiture comprend également un système de trop-plein.

Les rehausses, crépines, tuyaux de descente et solins sont en zinc. Les couvre-murs sont en aluminium ou autre au choix du Promoteur. Les rives sont en tôles plastées, ou autre, au choix du Promoteur.

3. Revêtement Terrasse

Une terrasse de 20m² est prévue et réalisée en pavés béton, ou autre au choix du Promoteur.

Pour les villas qui disposent d'un balcon, celui-ci est réalisé en béton architectonique.

D. ISOLATION

Pour les parements, l'isolation extérieure est composée de panneaux isolants dont le type et l'épaisseur respectent les normes PEB en vigueur au moment de l'introduction du permis d'urbanisme.

La toiture (maison et car-port) est isolée. La toiture du garage et/ou d'un rangement est non isolée (quand ils existent).

E. MENUISERIES EXTÉRIEURES

1. Châssis en PVC

Les menuiseries extérieures sont fabriquées avec des profils PVC conformes à la norme. Ces profils sont bicolores : finition blanche à l'intérieur, et teinte au choix du Promoteur à l'extérieur, dans le respect du permis d'urbanisme.

Les châssis double-vitrages sont isolants avec un coefficient K de 1,1.W/m^{°C}. Ils seront feuilletés, si

nécessaire, et en regard de la norme en vigueur (NBN S23-002 - Menuiserie extérieure et sécurité des personnes).

Ces châssis sont équipés d'une quincaillerie métallique Roto ou équivalente, montée en standard.

Le sens des portes est laissé à l'appréciation du Promoteur et celui repris au plan n'est donné qu'à titre indicatif.

2. Protections solaires

Les châssis le nécessitant seront équipés d'une protection (screen, vitrage solaire ou autre) au choix du Promoteur.

3. Ferronnerie et garde-corps extérieurs

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

Au niveau des terrasses, balcons et devant les châssis qui le nécessitent, sont installés des garde-corps métalliques et/ou en verre selon les plans de l'architecte, de design et de finition au choix du Promoteur.

F. PLAFONNAGE ET FAUX-PLAFOND

1. Enduit

L'enduit est monocouche, sur murs en blocs 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 au plâtre d'encollage.

Dans les locaux plafonnés, les appuis de fenêtres sont en pierre naturelle ou reconstituée ou autre au choix du Promoteur.

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 suivant les souhaits de l'Acquéreur.

Ces 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 (selon les plans) afin de permettre le passage des conduits de ventilation.

G. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES

1. Isolation de sol

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

2. Chapes

Après la pose de l'ensemble des canalisations et tubages, une chape d'égalisation est prévue.

H. REVÊTEMENT DU SOL ET DES MURS

1. Revêtement des sols

Les villas sont parachevés selon notre Ligne Privilège.



a) Carrelage

Le carrelage est prévu dans :

- Au rez-de-chaussée
- Les WC
- Le hall d'entrée et le hall de nuit
- La salle de bain et salle de douche
- La buanderie et le local technique

Réalisation des joints au mortier, 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 autres formats, frises et décors feront l'objet d'un devis complémentaire. Le choix se fera obligatoirement chez le fournisseur désigné par le Promoteur.

Les plinthes assorties sont prévues dans tous les locaux carrelés, à l'exception des locaux destinés à recevoir une faïence murale.

En option, pour le séjour : Parquet semi-massif Meister PD400 ép.13mm x 2200 180 (2,5mm bois noble)

b) Revêtement des chambres

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** avec sous-couche intégrée.

c) Revêtement de l'escalier

Si l'escalier intérieur est en béton, les marches et contremarches, seront revêtues de carrelage. Tout autre choix de revêtement fera l'objet d'un devis complémentaire.

2. Revêtement des murs

A) Des faïences murales sont prévues dans les salles de bain sur 10m². Leur disposition est laissée au libre choix de l'Acquéreur en concertation avec le gestionnaire client du Promoteur.

Une fermeture de baignoire (faïencée) ainsi qu'un trapillon d'accès (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). Tout autre choix hors sélection du Promoteur fera l'objet d'un devis complémentaire.

Le choix se réalisera obligatoirement chez le fournisseur désigné par le Promoteur.

B) La mise en œuvre de la **peinture des plafonds et des murs** est en option.

I. MENUISERIES INTÉRIEURES



1. Portes intérieures

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

La quincaillerie est en inox, avec béquille et rosace.

En option : Avec ouvrant vitré clair (1 pc)

Tout autre choix se réalisera obligatoirement auprès de la menuiserie désignée par le Promoteur et pourra faire l'objet d'un supplément selon le choix effectué.

Le sens des portes est laissé à l'appréciation du Promoteur et celui représenté sur les plans n'est donné qu'à titre indicatif.

J. TECHNIQUES SPÉCIALES

1. Ventilation

Le bâtiment est ventilé selon les normes en vigueur. Le dispositif est laissé au choix du Promoteur.

Remarque importante :

- Concernant l'utilisation éventuelle d'un séchoir :

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

2. Chauffage centralisé

La chaleur nécessaire au chauffage de l'ensemble du lotissement est produite par une chaufferie centralisée située dans l'immeuble à appartements et distribuée aux habitations par un réseau de chaleur enterré.

La chaufferie centralisée est équipée de deux chaudières alimentées par des pellets (énergie renouvelable)

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

3. Réseau de chaleur

Le réseau distribue la chaleur à l'ensemble des habitations. Ce réseau utilise des tuyaux en polyéthylène réticulé avec barrière contre la diffusion avec une isolation en mousse dure de polyuréthane. Les jonctions et raccordements se font toujours avec du matériel prescrit par le fournisseur pour éviter tout risque de fuite ou de perte thermique. Le réseau se situe à minimum un mètre de profondeur.

Pour l'utilisateur final, ce réseau fonctionne de la même manière que les réseaux de distribution de gaz de ville. Un compteur est installé dans chaque habitation pour mesurer l'énergie réellement fournie et consommée par l'habitation. Il permet aux occupants de suivre leur consommation et la répartition des frais de chauffage (au prorata des consommations).

4. Radiateurs

Les radiateurs sont munis de vannes thermostatiques. Ces vannes, installées sur tous les radiateurs, permettent de régler la température souhaitée pièce par pièce.

- Dans le séjour : radiateurs Eco Everest Plan (2 pcs)
- Dans la sdb : radiateurs VMO Toronto 180/60 (1 pc)
- Dans chaque chambre/bureau : radiateur Eco Premium (1 ou 2 par chambre, selon la taille de celle-ci)

Un thermostat d'ambiance, interface du système de régulation est placé dans le séjour et dans la salle de bain. Il permet de régler individuellement les températures des pièces selon les besoins ainsi que de gérer les stores (éviter la surchauffe et bénéficier des apports solaires).

Les températures suivantes sont garanties dans les locaux pour un froid extérieur de - 10°C :

Cuisine: 21°C.

Séjour: 21°C.

Salle de bain ou de douche: 23°C.

Chambre: 18°C.

Hall et dégagement: 18°C.

5. Eau chaude sanitaire

L'eau chaude sanitaire est produite localement dans chaque habitation, via le boiler placé dans la buanderie ou dans l'arrière-cuisine.

6. Régulation

La régulation permet d'assurer le confort des occupants, tout en réduisant la consommation d'énergie du bâtiment.

La régulation gère automatiquement :

- La production d'eau chaude sanitaire ;
- La distribution de la chaleur vers les radiateurs ;
- Le chauffage de chaque pièce à la température désirée ;
- La ventilation ;
- Les protections solaires.

K. SANITAIRE

1. Généralités

- L'ensemble des tuyauteries d'adduction est de type « Multi skin Comap » ou similaire.
- Les tuyauteries de décharge sont en PVC.
- Les tuyaux d'eau chaude sanitaire sont calorifugés.
- Le choix de l'équipement (sanitaire & radiateurs) se fera obligatoirement chez le fournisseur désigné par le Promoteur.
- La ventilation des locaux sanitaires est prévue.
- Les appareils sont de teinte blanche.
- La robinetterie est de marque « Grohe ».

2. Équipements et appareils sanitaires



a) WC :

Systemfix Geberit avec plaque Sigma. Cuvette sans bride Purcompact. Lave-mains LM Keyna avec robinet Conchetto et miroir 24/80 cm.

b) Salle de bain :

- **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 2 mitigeurs Essence taille S. Panneau miroir Now muni d'éclairage led.

(1) En Option

L'Acquéreur a la possibilité de remplacer la baignoire prévue par un tub de douche tant que l'avancement du chantier le permet et suivant la configuration de la salle de bain. Un devis sera réalisé tenant compte des modifications souhaitées par l'Acquéreur.

- **Douche** : Tub ESQU 90/90cm avec mitigeur Grohe Essence, garniture de douche Hansgrohe Croma 100 Vario. Porte de douche IS Connect

c) Salle de douche de la chambre parentale

- Meuble : 1 sous-meuble VM Intro Now 120cm - 1 tiroir (5 teintes), avec un tablette résine 2 lavabos 120/50 cm et 2 mitigeurs Essence taille S. Panneau miroir Now muni d'éclairage led.
- Douche : Tub ESQU 90/90cm avec mitigeur Grohe Essence, garniture de douche Hansgrohe Croma 100 Vario. Porte de douche IS Connect

d) Cuisine non équipée

- Alimentation eau chaude et froide pour évier.
- Décharges pour évier et lave-vaisselle.

e) Buanderie à l'étage

- Décharges pour machine à lessiver.

f) Autres

- Alimentation en eaux pluviales pour la cassolette en façade arrière
- Un groupe hydrophore avec une pompe immergée dans la citerne à eau de pluie, situé dans l'arrière-cuisine. Le groupe hydrophore est un système de pompage des eaux de pluie depuis la citerne vers les

équipements qui y seront raccordés

Remarques générales :

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

Le Promoteur se réserve la possibilité de modifier certaines références et certains choix techniques du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur puisse lui en faire grief, pour autant que ces modifications ne portent pas atteinte à la qualité et aux prix de la réalisation.

L'aménagement des salles de bain et/ou douche repris au plan est donné à titre indicatif.

L. 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 «Jung», «Legrand», «Niko» ou similaire sont à bascule.

Les prises de courant sont assorties.

2. Installation comprise dans l'habitation

- Détecteur de fumée autonome à piles. A raison de maximum un par 80m² de surface de logement et au moins un par niveau dans l'habitation ;
- Un coffret divisionnaire avec différentiels et fusibles automatiques (et un petit patch panel pour le réseau internet avec des prises VOO-Belgacom / Coffret Multimédia situé dans le WC) ;
 - Réception par organisme agréé, schéma d'étude unifilaire, plan ;
 - Liaison équipotentielle ;
 - Raccordement à la terre ;
 - Coffret divisionnaire avec disjoncteurs et différentiels situé dans le WC ;
 - Colonne d'alimentation EXVB 4X16 ;
 - Une alimentation pour toutes les installations techniques relatives au chauffage de l'habitation, à l'eau chaude sanitaire et à la ventilation;
- Pré-câblage du système alarme.

Selon l'aménagement intérieur des maisons, la description, faite ci-dessous, de l'équipement électrique proposé par le Promoteur peut être légèrement adaptée (exemple : suppression de certains PL en fonction de la disposition du séjour et de la cuisine ou de la taille du hall de nuit).

Entrée avant :

1 bouton poussoir pour la sonnette

Hall d'entrée :

2 PL

1 prise simple

1 bouton de sonnerie avec carillon

Par WC séparé

1 PL

Cage d'escalier et palier étage

1 PL au palier d'étage

1 PL au-dessus de l'escalier

Salon

1 PL

2 prises simples

1 prise double

1 tubage et câblage télédistribution

1 tubage et câblage téléphone/Internet

Salle à manger

1 à 2 PL

3 prises simples

Cuisine

1 PL au plafond

1 PL entre-meuble

2 prises simples

2 prises doubles

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

2 prises simples

1 alimentation pour le boiler

1 alimentation pour la régulation

1 alimentation Ventilation

1 alimentation pour machine à lessiver

1 alimentation pour le séchoir

1 alimentation pour la PAC

Terrasse (rez et étage si elle existe)

1 PL mural pour la terrasse
1 prise simple

Car-Port

2 PL (1 à chaque accès)

Hall de nuit

1 PL
2 prises simples

Salle de bains

1 PL
1 PL au-dessus du lavabo
2 prises simples
1 PL mural pour l'espace douche quand il existe

Par chambre

1 PL
4 prises simples
- Soit 1 interrupteur (chambre 1, 2, 3)
- Soit 4 interrupteurs de commande (chambre parents)
1 tubage et câblage téléphone/internet

Garage (quand il existe)

1 PL hermétique
2 prises simples
1 alimentation pour la porte de garage

M. ABORDS

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

- Revêtement de la zone de stationnement sous car-port : empierrement

- Revêtement des terrasses du rez-de-chaussée : une terrasse en empierrement, en dalle sur plot ou en bois au choix du Promoteur d'une dimension de 4m sur 5m.

- Les aires de jardins sontensemencées de pelouse. La haie de séparation en mitoyenneté, ainsi que les arbres sont laissés au choix du promoteur selon le permis d'urbanisme.

- Gabions en limite de propriété avec la rue

N. RACCORDEMENTS

L'habitation est livrée, raccordée à l'égouttage public, aux réseaux d'électricité et de distribution de l'eau. Les démarches pour l'ouverture des compteurs privés doivent être faites en temps utiles et aux frais du Maître de l'Ouvrage.

O. CUISINE - MOBILIER INTEGRÉ

Les installations d'arrivée de plomberie et d'électricité nécessaires au bon fonctionnement des équipements de cuisine (non compris), sont réalisées par nos soins selon le plan détaillé à fournir suivant l'évolution du chantier, par l'Acquéreur. En l'absence d'information spécifique, une installation de base d'arrivée de plomberie et d'électricité est exécutée suivant le choix du Promoteur.

La cuisine équipée est en option.

Notre Gestionnaire Clients se tient à votre disposition pour vous conseiller et d'étudier avec vous les solutions d'aménagement et de décoration intérieurs de votre habitation dans le respect de vos desiderata.

Dans le cas où la conception et le montage de la cuisine ne sont pas confiés au Promoteur, l'acquéreur devra attendre la réception provisoire des travaux avant sa mise en place et la réalisation éventuelle de modifications sur la base en découlant.

P. 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.

Q. 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.

R. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les règles relatives à la copropriété des parties communes de la résidence seront contenues dans l'acte de base, établi par l'Etude 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.

La Réception Provisoire des travaux sera effectuée en présence de l'Acquéreur et du Promoteur, 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.

horizon
groupe

www.horizongroupe.com