



Domaine « Buona Fortuna » – Appartements C SAINT-NICOLAS – SERAING

TABLE DES MATIÈRES

I. PRÉREQUIS	5
II. DESCRIPTION DES TRAVAUX DU GROS ŒUVRE FERMÉ	6
A. GROS ŒUVRE	6
1. Implantation des bâtiments	6
2. Terrassement	6
3. Fondations	6
4. Parement	6
5. Maçonnerie d'élévation	6
6. Planchers	7
7. Escaliers	7
8. Égouttage - Assainissement – Citernes	7
9. Seuils et soubassements	7
10. Ouvrage métallique	7
11. Divers	7
B. CHARPENTE	8
C. COUVERTURE ET ZINGUERIE	8
1. Toiture	8
2. Finitions et zinguerie	8
D. ISOLATION	8
E. MENUISERIES EXTÉRIEURES	8
1. Châssis en PVC	8
2. Porte d'entrée	9
F. ABORDS	9
G. RACCORDEMENTS	9
Descriptif des parachèvements	10
H. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES	11

1. Isolation de sol	11
2. Chapes	11
3. Escaliers	11
I. PLAFONNAGE ET FAUX-PLAFONDS	11
1. Enduit	11
2. Faux-plafonds et contre-cloisons	11
J. REVÊTEMENT DES SOLS ET DES MURS	12
1. Revêtement des sols des parties privatives	12
2. Revêtement des murs des parties privatives	12
3. Revêtement des sols des parties communes	13
4. Revêtement des murs des parties communes	13
K. FERRONNERIE INTÉRIEURE DES PARTIES COMMUNES	13
L. MENUISERIES INTÉRIEURES	13
1. Portes intérieures	13
2. Portes intérieures des parties communes	13
M. TECHNIQUES SPÉCIALES	14
1. Généralités	14
2. Chaufferie commune et distribution	14
3. Équipements individuels	14
N. SANITAIRES	15
1. Généralités	15
2. Équipements et appareils sanitaires des parties privées	16
3. Équipements et appareils sanitaires des parties communes	16
O. ÉLECTRICITÉ	17
1. Généralités	17
2. Installation comprise les parties privatives	17
3. Installation comprise dans les parties communes	18
P. FINITION DES ABORDS DES PARTIES PRIVATIVES	19

Q. CUISINE – MOBILIER INTÉGRÉ	19
R. RACCORDEMENTS	20
III. REMARQUES GÉNÉRALES	21
A. FRAIS DIVERS COMPLÉMENTAIRES	21
B. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS	21
C. COMMENTAIRES ET RÉSERVES.....	21
IV. CONDITIONS PARTICULIÈRES	23

I. PRÉREQUIS

Le lotissement « Buona Fortuna » est un éco-quartier situé sur les hauteurs de la Cité Ardente, entre Saint-Nicolas et Seraing, dans le quartier de Mabotte. Une situation idéale, à deux pas des écoles et des commerces, non loin de la Clinique de Montegnée et du futur Hôpital du CHC, avec un accès rapide à l'autoroute.

Le lotissement est composé de maisons 2 et 3 façades, et d'immeubles à appartements sur lesquels porte le présent cahier des charges.

Le lotissement comprend un réseau de chaleur, desservant tous les logements, alimenté par des chaudières biomasses centralisées.

Le présent cahier des charges concerne les immeubles C1 et C2, dont la demande de permis et les exigences PEB datent de 2017.

Le Promoteur attire l'attention de l'Acquéreur sur les obligations imposées par le permis d'urbanisation délivré. Plusieurs options d'aménagement et prescriptions sont liées au parachèvement des habitations et devront être respectées. Des copies du permis d'urbanisation et de ses prescriptions seront données à l'Acquéreur.

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 (sanitaires et électriques) 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.

Les informations et illustrations figurant dans le présent cahier des charges sont basées sur les caractéristiques choisies initialement par le Promoteur. Dans le cadre d'une politique d'amélioration constante, celui-ci se réserve le droit d'apporter, en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles et bénéfiques.

II. DESCRIPTION DES TRAVAUX DU GROS ŒUVRE FERMÉ

A. GROS OEUVRE

1. Implantation des bâtiments

Le bâtiment est implanté par l'entrepreneur en présence de l'architecte, conformément aux plans de ce dernier et au permis d'urbanisme. L'implantation est vérifiée par un géomètre-expert.

2. Terrassement

Le terrassement général comprend les fouilles nécessaires à la réalisation des dalles et semelles de fondations.

3. Fondations

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

En l'espèce, elles consistent en une dalle de sol.

a) Semelle

Les dalles de sol sont en béton et calculées par un ingénieur stabilité.

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 de section ronde.

4. Parement

Les revêtements de façade sont le crépi et le bardage.

Il s'agit d'un crépi sur isolant dont la teinte, laissée au choix du Promoteur, est de ton gris clair, dans le respect du permis d'urbanisme.

Il s'agit d'un bardage en panneaux thermodurcissables au choix du Promoteur, dans le respect du permis d'urbanisme. La teinte, laissée au choix du Promoteur, est de ton gris foncé, dans le respect du permis d'urbanisme octroyé.

5. 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 parois préfabriquées en béton de 12 cm d'épaisseur, selon le plan de l'architecte et/ou les recommandations de l'ingénieur.

Les murs porteurs intérieurs sont réalisés en éléments préfabriqués béton similaires aux murs extérieurs, selon le plan de l'architecte et les recommandations de l'ingénieur stabilité, et complétés d'éléments structurels (poutres, colonnes).

b) Murs non porteurs

Les murs non porteurs (cloisons) sont réalisés en maçonneries de bloc béton/ou plâtre (dimensions selon le plan de l'architecte). En cas de maçonnerie en blocs de plâtre ceux-ci seront hydrofuges dans les pièces d'eau (salle de bain, salle de douche) ainsi qu'autour des gaines techniques.

6. Planchers

a) Dalle sur terre-plein

La dalle de sol est composée de plusieurs couches, à savoir un empierrement d'environ 15 cm d'épaisseur et une dalle en béton armé suivant le dimensionnement de l'étude ingénieur.

b) Planchers pour rez-de-chaussée et étages

Les planchers sont composés de hourdis en béton armé ou précontraint, autorisant une surcharge d'utilisation de 300 kg/m². Tous les planchers reçoivent une chape de compression en béton armé dont l'épaisseur est déterminée suivant l'étude ingénieur.

7. Escaliers

Les escaliers sont réalisés en béton brut de décoffrage, destiné à être revêtu.

8. Égouttage-assainissement-citernes

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

- un réseau pour les eaux pluviales ;
- un réseau pour les eaux ménagères et vannes ;
- plusieurs chambres de visite 60x60 cm et/ou 80x80 cm avec couvercle double fond en acier ;
- une chambre de disconnection ;
- un raccordement unitaire au réseau public de diamètre approprié.

9. Seuils et soubassements

Tous les seuils sont réalisés en pierre pour les portes d'entrée et en acier laqué suivant la configuration et le choix du Promoteur pour les fenêtres.

10. 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, sablé, poudré ou laqué, au choix du Promoteur.

11. Divers

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

B. CHARPENTE

Le modèle de toiture réalisé est une toiture plate.

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

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

C. COUVERTURE ET ZINGUERIE

1. Toiture

L'étanchéité de toiture est réalisée à l'aide d'une membrane PVC ou autre au choix du Promoteur, reposant sur un isolant avec pare-vapeur et béton de pente.

Relevées et retombées sont incluses.

2. Finitions et zinguerie

La toiture comprend une évacuation d'eau.

Les rehausses, crépines, tuyaux de descente et solins sont en tôle plastée.

Les rives sont en tôle plastée, ou équivalent au choix du Promoteur.

D. ISOLATION

Les parements utilisés sont le crépi et du bardage en panneaux de résine thermodurcissable. L'isolation extérieure est composée de panneaux isolants dont le type et l'épaisseur respectent les normes PEB en vigueur.

La toiture est isolée. Le type et l'épaisseur respectent les normes PEB en vigueur.

E. MENUISERIES EXTÉRIEURES

1. Châssis en PVC

Les menuiseries extérieures sont fabriquées avec des profils PVC sélectionnés afin d'obtenir une isolation phonique et une isolation thermique U de +/- 1,5 W/m² K (inférieur à 2,2 W/m²K2 réglementaire), et de teinte anthracite, conformément au permis d'urbanisme.

Les châssis double vitrage sont isolants avec un coefficient K de 1,1 W/m²°C et un facteur solaire g de 0.63. 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 de type Roto ou équivalente, au choix du Promoteur.

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

2. Porte d'entrée extérieure

Les châssis des portes d'entrée de l'immeuble sont réalisés avec des profils aluminium de teinte anthracite, conformément au permis d'urbanisme.

Les doubles 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). Ces châssis sont équipés d'une quincaillerie composée d'un tirant inox côté extérieur (style au choix du Promoteur), de ferme-porte et, pour les portes d'entrée d'immeubles, d'une gâche électrique commandée par les systèmes de parlophonie depuis chaque appartement.

F. 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 et selon les recommandations des impétrants.

- Revêtement de la zone de parking : empierrement entre bordures délimitant les places de parking. En fonction de la disposition des places de parking réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR), un chemin d'accès en klinkers reliant la place PMR à l'entrée de la résidence, au local poubelles et aux caves sera réalisé.
- Les aires de jardins sontensemencées de pelouse. Une zone de plantation spécifique de protection pour la conduite de gaz Fluxys passant Rue Pansy est reprise au niveau des blocs C1 et C2. Les essences de plantations respecteront les prescriptions liées à cette zone 30.3 du lotissement. Ces plantations devront être entretenues et maintenues sur le site.
- En pourtour des lots, une haie d'essence indigène, au choix du Promoteur dans le respect des prescriptions urbanistiques du lotissement, sera plantée. La dimension de la haie sera déterminée en fonction des prescriptions urbanistiques du lotissement régissant ce point.

G. RACCORDEMENTS

L'immeuble est livré raccordé à l'égouttage public ainsi qu'au réseau d'électricité. Les démarches pour l'ouverture des compteurs privés doivent être faites en temps utiles et 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.

DESCRIPTIF DES PARACHÈVEMENTS

Si l'Acquéreur désire réaliser un choix de finition en dehors du cahier des charges « parachèvement », ce choix fera l'objet d'un devis complémentaire.

Certains choix de parachèvements sont liés à des impositions du permis d'urbanisation délivré. Une copie du permis d'urbanisation et de ses prescriptions seront données.

Une des obligations porte sur la plantation de haies en limites de propriété et sur la mitoyenneté des jardins. Les essences autorisées doivent être indigènes et sont listées dans les prescriptions du permis d'urbanisation. La commune de Seraing ayant signé la charte « Commune Maya » (programme de la Région wallonne visant à sauvegarder les populations d'abeilles et d'insectes butineurs), les essences mellifères seront préférées. Les plantations doivent être réalisées dès la première année propice selon la décision d'octroi du permis d'urbanisme.

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 (sanitaires et électriques) 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.

Les informations et illustrations figurant dans le présent cahier des charges sont basées sur les caractéristiques choisies initialement par le Promoteur. Dans le cadre d'une politique d'amélioration constante, celui-ci se réserve le droit d'apporter, en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles et bénéfiques.

H. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES

1. Isolation du sol

Après la pose de l'ensemble des canalisations et tubages, une isolation thermique de 10 cm en polyuréthane projeté est prévue sur tout le plancher du rez-de-chaussée (5 cm de béton polystyrène pour les autres plancher afin de scinder les unités PEB).

2. Chapes

Après la pose de l'ensemble des canalisations et tubages, une chape de finition de 7 cm d'épaisseur est réalisée à base de sable de Rhin et de ciment. Elle est armée d'un treillis galvanisé de mailles 50x50x2 ou de fibres synthétiques, au choix du Promoteur.

3. Escaliers

Les escaliers sont réalisés en béton brut de décoffrage, destinés à être revêtu. Un garde-corps est prévu au niveau du palier ainsi qu'une main courante.

I. PLAFONNAGE ET FAUX-PLAFONDS

1. Enduit

L'enduit est monocouche de type « Knauf » ou similaire, sur les murs et cloisons en béton, plafonds (hourdis) des 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 stratifié 18 mm.

Si l'Acquéreur désirait réaliser un autre choix, cette modification fera l'objet d'un devis complémentaire portant sur les suppléments retenus par celui-ci.

La surface des murs et plafonds est correctement dressée et rendue plane suivant les normes du « C.S.T.C. ». Cette surface nécessite cependant un travail préparatoire aux interventions de peinture et/ou de tapisserie suivant les desiderata de l'Acquéreur.

Ces travaux de finition (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, par l'entreprise désignée par le Promoteur.

2. Faux-plafonds et contre-cloisons

Un faux plafond suspendu avec plaques de plâtre est prévu dans certaines pièces afin de permettre le passage des conduits de ventilation.

J. REVÊTEMENTS DES SOLS ET DES MURS

1. Revêtement des sols des parties privatives

a) Carrelage

Le carrelage est prévu dans :

- Le hall d'entrée et le hall de nuit ;
- La cuisine ;
- Le séjour (salon et salle à manger) ;
- La salle de bain ;
- Les WC ;
- Buanderie/Locaux techniques le cas échéant.



Réalisation des joints au mortier gris, pose droite. Toute autre mise en œuvre fera l'objet d'un devis complémentaire en plus ou en moins.

Le prix prévoit un carreau de forme carrée 60x60 cm non rectifié de teinte uniforme choisi dans la sélection proposée par le Promoteur (valeur prix public HTVA 30€/m² pour cette sélection).

Des plinthes en MDF pré-peintes sont prévues partout à l'intérieur de l'appartement à l'exception de la SDB et de buanderie.

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.

b) Revêtement des chambres

Une réservation de 10 mm sur chape est prévue.

Le revêtement des chambres mis en place est du parquet de type stratifié à choisir dans la sélection proposée par le Promoteur.

2. Revêtement des murs des parties privatives

a) Faïences murales

Les faïences murales sont prévues dans les salles de bain sur une superficie de 10 m². Leur disposition est laissée au libre choix de l'Acquéreur en concertation avec le gestionnaire client et/ou le carreleur.

Une fermeture de baignoire (faïencée) ainsi qu'un trapillon d'accès (regard de visite) sont prévus dans les 10m².

Le prix prévoit un carreau de format 20x50 cm, non rectifié, choisi dans la sélection proposée par le Promoteur (Valeur prix public HTVA 25 €/m² pour cette sélection).

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.

b) Peinture

La peinture pour les plafonds et les murs est en option.
Ce choix de finition fera l'objet d'un devis complémentaire.

3. Revêtement des sols des parties communes

Les choix décoratifs des communs sont effectués par le Promoteur.

a) Carrelage

Le carrelage est prévu pour les parties communes au niveau des paliers, des escaliers et des halls d'entrées des différents blocs. Le carreau prévu est de format carré, de teinte uniforme, de 45/45 cm, au choix du Promoteur.

4. Revêtement des murs des parties communes

Les murs et les plafonds des parties communes de la Résidence sont peints. La teinte est laissée au choix du Promoteur.

K. FERRONNERIE INTÉRIEURE DES PARTIES COMMUNES

Les garde-corps et/ou mains courantes sont prévus à chaque palier et volée d'escalier conformément à la norme en vigueur. La réalisation de ces éléments (type, matériaux, ...) est laissée à l'appréciation du Promoteur selon la disposition des escaliers et des paliers.

L. MENUISERIES INTÉRIEURES

1. Portes intérieures des parties privées

Les portes intérieures des logements sont de type blocs-portes à battée laqués blancs d'usine.

La quincaillerie est en inox, avec béquille et rosace à clé, serrure à clé type BB. Le choix se fera obligatoirement auprès de la menuiserie désignée par le Promoteur.

Les portes d'entrée des appartements ont une Résistance au Feu (RF) 30 minutes, de finition laquée blanc avec ouvrant à chant plat, serrure 3 points de fermeture et œilleton.

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

2. Portes intérieures des parties communes

Les portes intérieures sont de type bloc-porte à battée, à âme tubulaire, laqué blancs d'usine.

La quincaillerie est en inox, avec béquille et rosace à clé, serrure à clé type BB.

Les portes intérieures le nécessitant ont une Résistance au Feu (RF) de 30 minutes, et de finition laquée blanc d'usine.

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

1. Généralité

Le système de chauffage et de production d'eau chaude est un système régulé de manière optimale pour assurer la disponibilité du chauffage et de l'eau chaude.

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 boiler thermodynamique.

2. Chaufferie commune et distribution

La chaleur nécessaire au chauffage du lotissement est produite par une chaufferie centralisée. Celle-ci est équipée de chaudières biomasses alimentées par des pellets (énergie renouvelable). Ces derniers sont stockés dans un local équipé à cet effet, adjacent à la chaufferie.

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

La chaleur produite en chaufferie est distribuée à tous les lots (maisons et appartements) par un réseau de conduites souterraines.

3. Équipements individuels

a) Ventilation

Tous les logements sont équipés d'une installation mécanique de ventilation selon les normes en vigueur actuellement et au choix du Promoteur.

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 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. Sous-station générale pour l'immeuble située dans le local technique.

La sous-station contient :

- Deux compteurs d'énergie. Le premier comptabilise l'énergie commune. Il permet de comptabiliser l'énergie prélevée sur le réseau. Comme pour un compteur électrique, ce compteur affiche l'énergie prélevée en kWh. Il est situé en aval de la sous-station, dans le local technique. Ensuite un circuit spécifique dessert chaque appartement. Le deuxième comptabilise l'énergie consommée par l'habitation (production eau chaude et chauffage).
- Une vanne motorisée et connectée au thermostat. Lorsque le thermostat s'enclenche, la vanne s'ouvre, et la chaleur est distribuée en priorité à la production d'eau chaude et ensuite aux radiateurs.

L'appartement comprend également :

- Un thermostat Evo-Home : 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 motorisées à thermostat programmable.

Ces vannes, installées sur tous les radiateurs, permettent de régler la température souhaitée pièce par pièce :

- 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).

N. SANITAIRES

1. Généralités

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

Le compteur d'eau se trouve dans le local destiné à cet effet.

a) Appareils

L'implantation est reprise sur les plans d'architecture à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces. Toutes les arrivées d'eau à chaque appareil terminal sont munies de robinets d'arrêt (sauf pour les mitigeurs de douche et de baignoire).

Certains éléments peuvent être situés dans d'autres pièces que celles mentionnées ci-dessous en fonction de l'aménagement de chaque appartement.

b) Remarque

Le Promoteur se réserve la possibilité de modifier certaines références et certains choix techniques au niveau des sanitaires 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 de la réalisation.

2. Équipements et appareils sanitaires des parties privées

a) WC :

- 1 WC suspendu blanc « Intro Star » avec système de chasse encastré « Tece profil » et plaque de commande « Tece Now »
- 1 siège uni blanc « Ecco »
- 1 lave-mains « Intro Star » avec un robinet lave-mains Grohe « Costa »
- 1 miroir (30x40 cm).

b) Douche :

- 1 douche "ESQU" 140x90 cm avec paroi fixe.
- 1 mitigeur thermostatique.

c) Meuble :

- 1 meuble lavabo double Intro Stella de 120x50 cm marbre artificiel blanc, sous-meuble 2 portes blanc 120 cm, 1 miroir 120x60 cm et luminaire
- 1 mitigeur de lavabo Grohe « Eurosmart » chromé eau chaude/froide.

e) Cuisine non équipée :

- Alimentation eau chaude et froide ainsi que décharge pour évier
- Alimentation et décharges pour lave-vaisselle.

f) Locaux pour technique individuelle :

- Alimentation et décharges pour le ballon thermodynamique.

g) Rez-de-chaussée :

- Alimentation pour la casserole extérieure.

3. Équipements et appareils sanitaires des parties communes

Un vidoir alimenté en eau chaude et eau froide est placé dans le local technique au rez-de-chaussée. Une casserole extérieure avec robinet d'arrêt et purgeur est prévue pour entretenir les abords de la résidence.

O. 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 » ou de type similaire sont à bascule.

Le compteur d'électricité se trouve dans le local destiné à cet effet.

2. Installation comprise dans les parties privatives

- Détecteurs de fumée autonome à piles. À raison d'un par 80m² de surface de logement ;
- Système de parlophonie ;
- 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 boiler thermodynamique.

Remarque :

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

Hall d'entrée :

1 PL

1 prise simple.

Par WC séparé :

1 PL.

Salon / salle à manger :

2 x 1 PL

5 prises simples

1 prise double

1 câblage pour le thermostat

1 tubage et câblage télédistribution et prises

1 tubage et câblage téléphone/Internet et prises

Module intérieur du système de parlophonie.

Cuisine :

1 PL

1 PL entre-meuble

1 prise hotte

1 prise taque de cuisson

1 prise four

1 prise four micro-ondes
1 prise frigo
1 prise lave-vaisselle
2 prises simples
1 prise double.

Buanderie quand elle existe ou locaux pour technique individuelle :

1 PL
1 prise simple
1 alimentation pour le boiler thermodynamique
1 alimentation pour la machine à lessiver -> SDB (ou buanderie au RDC)
1 alimentation pour le séchoir -> SDB (ou buanderie au RDC).

Hall de nuit :

1 PL.

Terrasse :

1 PL en applique
1 prise simple.

Salle de bains :

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

Par chambre et/ou bureau :

1 PL
4 prises simples
1 tubage, câblage et prises télédistribution et/ou téléphone/internet.

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.

3. Installation comprise dans les parties communes

Le couloir donnant accès aux caves est éclairé par un dispositif d'éclairage actionné par des boutons poussoirs sur minuterie ou des détecteurs avec minuterie, au choix du Promoteur.

Le local technique et le local poubelles sont équipés également de dispositifs d'éclairage sur allumage standard. Le local technique est équipé d'une prise de courant simple, et d'un vidoir alimenté en eau chaude et froide.

La cage d'escaliers de l'immeuble est équipée de points lumineux, en nombre suffisant, actionnés par bouton poussoir sur minuterie ou détecteur sur minuterie au choix du Promoteur.

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

Les blocs 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 suivant les normes en vigueur.

A l'extérieur :

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

La résidence est équipée d'un système de parlophonie au niveau de l'entrée.

Le type de luminaires et d'appareillages est laissé au choix du Promoteur.

P. FINITION DES ABORDS DES PARTIES PRIVATIVES

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 et selon les recommandations des impétrants.

Sont prévus :

- Revêtement des terrasses à même le sol : une terrasse de 12m² sera réalisée avec un empierrement ceinturé de bordures béton.
- Revêtement des balcons aux étages : les balcons aux étages sont en béton apparent.
- Les jardins sont ensemencés d'herbe pour réaliser des pelouses et séparés des autres jardins par une haie indigène dont le choix revient au Promoteur dans le respect du permis d'urbanisation obtenu. Les jardins liés à des zones de plantations spécifiques du lotissement (exemple : zone 30.3 des blocs C1 et C2) seront aménagés dans le respect des prescriptions du lotissement.
- Séparation des propriétés à l'arrière : une haie de séparation entre les différents lots et les habitations voisines du lotissement sera plantée. Les essences choisies et les dimensions des haies respecteront les prescriptions urbanistiques du lotissement.

Q. CUISINE – MOBILIER INTÉGRÉ

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 d'arrivée de plomberie et d'électricité est exécutée suivant le choix du Promoteur.

Notre Gestionnaire Client 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.

La cuisine équipée est en option.

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

R. RACCORDEMENTS

L'immeuble est livré, raccordé 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 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.

III.REMARQUES GÉNÉRALES

A. FRAIS DIVERS COMPLÉMENTAIRES

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

- Taxes et frais d'abonnement et de raccordement aux impétrants (eau, électricité, téléphone, télédistribution) et d'égouttage.
- Les taxes nationales, régionales ou communales imposées par les autorités compétentes.
- La taxe sur la valeur ajoutée et les frais de notaire.
- Les impôts fonciers dus par l'Acquéreur.
- Les travaux supplémentaires ou modifications demandés par l'Acquéreur.
- Toutes demandes et obligations de type législatives non connues du Promoteur à la date de l'édition du présent cahier des charges et qui auraient une incidence sur le prix de vente.

Au niveau des parachèvements, nos prix ne comprennent pas :

- Cuisine équipée;
- Peinture.

B. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La surface reprise aux plans de permis est calculée en surface SBEM (surface brute extérieure mur) suivant le code de mesurage des géomètres experts belges. Chaque logement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à la moitié des murs mitoyens et des murs mitoyens avec les espaces communs. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'habitation. Les dimensions données aux plans sont des dimensions "gros-œuvre".

Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre; toute différence (en plus ou en moins de 5% de la superficie du logement) fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les mobiliers, armoires, placards et aménagements extérieurs qui figurent éventuellement sur les plans ne sont qu'une illustration d'un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente. Ils ne sont donnés à qu'à titre indicatif. Cet aménagement pourra être étudié avec la Gestionnaire Clients.

Pour les sanitaires, les informations reprises au présent Descriptif Commercial priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

C. COMMENTAIRES ET RÉSERVES

Notre Gestionnaire Client se tient à votre disposition, vous conseillera et étudiera avec vous les solutions d'aménagement de votre habitation dans le respect de vos desiderata.

Pour l'aménagement intérieur du logement, l'Acquéreur devra porter son attention sur certains points cruciaux tels que les implantations sanitaires, électriques, 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 1 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. Il mentionnera 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.

Si des changements dans les appareils sanitaires sont désirés, l'Acquéreur sera mis en contact direct avec le sous-traitant. Si ces changements sont possibles, le Promoteur transmettra au client un devis complémentaire 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 la technique 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 est mandaté par le Promoteur pour effectuer le suivi des travaux.

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 ;
- Les travaux nécessitant la modification du plan de permis reçu, si des demandes particulières le nécessitent.

Ces modifications donneront lieu à des décomptes justifiant les prestations supplémentaires de l'Architecte et de la Gestionnaire Client 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.

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

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.

IV. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les règles relatives à la copropriété des parties communes du lotissement et des résidences à appartements sont contenues dans l'acte de dépôt de lotissement et l'acte de base.

Les travaux complémentaires éventuels devront faire l'objet d'un accord préalable écrit.

L'autorisation d'occupation sera accordée et les clés remises pour autant que toutes les conditions suivantes soient remplies :

- Toutes les factures sont honorées ;
- Tous les comptes sont régularisés ;

L'ensemble des travaux à réaliser par l'Acquéreur ne pourront être exécutés qu'après la signature de l'acte d'achat.

V. Notes

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.



www.horizongroupe.com