



Domaine « Buona Fortuna » – Maisons D & E
SAINT-NICOLAS – SERAING



CAHIER DES CHARGES

**Domaine « Buona Fortuna » – Maisons D & E
Saint-Nicolas – Seraing**

TABLE DES MATIÈRES

I. PRÉREQUIS	4
II. DESCRIPTION DES TRAVAUX DU GROS ŒUVRE FERMÉ	5
A. GROS ŒUVRE	5
1. Implantation des bâtiments	5
2. Terrassement	5
3. Fondations	5
4. Maçonnerie d'élevation extérieure et parement	5
5. Maçonnerie d'élevation intérieure	5
6. Planchers	6
7. Égouttage – Assainissement – Citernes	6
8. Seuils et soubassements	6
9. Divers	6
B. CHARPENTE	6
C. COUVERTURE ET ZINGUERIE	7
1. Toiture	7
2. Finitions et zinguerie	7
D. ISOLATION	7
E. MENUISERIES EXTÉRIEURES	7
1. Châssis en PVC	7
F. ABORDS	7
G. RACCORDEMENTS	8
Descriptif des parachèvements	8
H. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES	9
1. Isolation de sol	9
2. Chapes	9
I. ESCALIERS	9

J. PLAFONNAGE ET FAUX-PLAFONDS	9
1. Enduit	9
2. Faux-plafonds et contre-cloisons	9
K. REVÊTEMENT DES SOLS ET DES MURS	10
1. Revêtement des sols	10
2. Revêtement des murs	10
L. MENUISERIES INTÉRIEURES	11
1. Portes intérieures	11
M. TECHNIQUES SPÉCIALES	11
1. Ventilation	11
2. Chaufferie centralisée	11
3. Réseau de chaleur	11
4. Radiateurs	11
5. Eau chaude sanitaire	12
6. Régulation	12
N. SANITAIRES	12
1. Généralités	12
2. Équipements et appareils sanitaires	13
O. ÉLECTRICITÉ	14
1. Généralités	14
2. Installation comprise dans l'habitation	14
P. FINITION DES ABORDS	16
Q. CUISINE – MOBILIER INTÉGRÉ	16
III. REMARQUES GÉNÉRALES	17
A. FRAIS DIVERS COMPLÉMENTAIRES	17
B. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS	17
C. COMMENTAIRES ET RÉSERVES	17
IV. CONDITIONS PARTICULIÈRES	19

I. PRÉREQUIS

Le lotissement « Buona Fortuna » est un éco-quartier situé sur les hauteurs de la Cité Ardente, entre Saint-Nicolas et Seraing. 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. Le présent cahier des charges porte sur les maisons des lots D et E1.

Le lotissement comprend un réseau de chaleur, desservant tous les logements, alimenté par une chaudière biomasse commune.

Les habitations sont en recul de la voirie, permettant la création de places de stationnement à front de voirie.

Les maisons sont en rez-de-chaussée + 1 étage.

La demande de permis d'urbanisme et les exigences PEB relatives aux maisons des lots D et E1 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

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.

a) Semelle

Le bâtiment repose sur un radier général en béton, calculé par un ingénieur stabilité. Une surprofondeur périphérique garantit la mise hors gel.

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. Maçonnerie d'élévation extérieure et parement

Les murs extérieurs sont réalisés en caissons d'ossature bois, composés de chevrons de section 140x38mm, habillés de part et d'autre par un OSB. Les caissons sont laissés creux, l'isolation se faisant par l'extérieur.

Des blocs isolants en silico-calcaire sont placés en pied de ces caissons.

Les murs mitoyens entre maisons sont composés de doubles caissons d'ossature bois, similaires aux murs extérieurs, ici remplis d'un isolant type laine minérale, dont les caractéristiques et l'épaisseur respectent les normes PEB en vigueur.

Le revêtement de façade est un crépi de ton gris clair et du bardage en composite de type Eternit ou similaire, au choix du Promoteur, de teinte gris foncé dans le respect du permis d'urbanisme et des prescriptions du lotissement.

5. Maçonnerie d'élévation intérieure

a) Murs porteurs

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

b) Murs non porteurs

Les cloisons de séparation sont réalisées en caissons d'ossature bois, composés de chevrons de section 58x38mm, habillés de part et d'autre par un OSB et une plaque de plâtre. Cette dernière est de type hydrofuge dans les salles de bains.

6. Planchers

a) Dalle sur terre-plein

La dalle de sol est composée de plusieurs couches, à savoir le sol naturel, un géotextile, du sable et un empierrement, un visqueen et un radier, suivant le dimensionnement de l'ingénieur.

b) Planchers pour rez-de-chaussée et étages

Les planchers sont composés de poutres en bois reconstitué, de différentes sections déterminées suivant l'étude stabilité, recouvertes d'un panneau OSB épaisseur 22 mm, autorisant une surcharge d'utilisation de 200 kg/m². Le plancher de l'étage reçoit une chape flottante pour améliorer le confort acoustique.

7. 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.

8. 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.

Les soubassements sont réalisés en léger retrait de l'aplomb de la façade et exécutés dans une teinte de crépi plus sombre.

9. 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, en gaz 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 composée de poutres en bois reconstitué, de différentes sections déterminées suivant l'étude stabilité, recouvertes d'un panneau OSB épaisseur 22 mm. Des cales de pentes permettent de donner une légère pente à la toiture afin de diriger les eaux de pluie vers les exutoires.

C. COUVERTURE ET ZINGUERIE

1. Toiture

L'étanchéité de toiture est réalisée à l'aide d'une double couche de roofing. Relevées et retombées de ladite membrane sont incluses.

Un pare-vapeur recouvre les panneaux OSB.

2. Finitions et zinguerie

La toiture comprend une évacuation d'eau munie d'un système de trop-plein.

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

Le parement utilisé est le crépi, ainsi que le bardage en composite de type Eternit ou similaire, au choix du Promoteur. L'isolation extérieure est composée de panneaux isolants dont le type et l'épaisseur sont conformes aux normes PEB en vigueur.

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

Les murs mitoyens sont isolés par des panneaux de laine minérale dans l'épaisseur des caissons composant les murs.

E. MENUISERIES EXTÉRIEURES

1. Châssis 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/m²K réglementaire), et de teinte conforme au permis d'urbanisme.

Les châssis double vitrage sont isolants avec un coefficient K de 1,1 W/m²C 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.

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

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 avant : empierrement réalisé pour les chemins d'accès à la porte et pour les emplacements de parking. Le reste de la zone avant estensemencé de pelouse.
- Les aires de jardins sontensemencées de pelouse.
- Séparation des propriétés : des haies de séparation entre les différentes habitations ainsi qu'avec les propriétés voisines au lotissement seront plantées. Les essences choisies respecteront les prescriptions urbanistiques du lotissement. Les dimensions des haies (hauteur et largeur) respecteront les prescriptions du lotissement en la matière.

G. RACCORDEMENTS

L'habitation est livrée, raccordée à l'égouttage public et aux réseaux d'impétrants.

Les démarches pour l'ouverture des compteurs privés doivent être faites en temps utiles et aux frais de l'Acquéreur.

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 sera donnée.

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.

2. Chapes

Après la pose de l'ensemble des canalisations et tubages, une chape de finition de 10 cm d'épaisseur est réalisée à base de sable de Rhin et de ciment. Elle est armée d'un treillis galvanisé de mailles 50x50x2 cm ou de fibres synthétiques, au choix du Promoteur.

I. ESCALIERS

Les escaliers sont réalisés en bois avec contremarches (essence au choix du Promoteur). Un garde-corps est prévu au niveau du palier. Les matériaux sont laissés au choix du Promoteur.

J. PLAFONNAGE ET FAUX-PLAFONDS

1. Structure des murs

La surface des murs et plafonds est correctement dressée et rendue plane suivant les normes du « C.S.T.C. ».

La structure des murs extérieurs est habillée de panneaux OSB 15 mm, suivies de plaques de plâtre 9mm et d'une finition de type prêt à peindre.

Les cloisons intérieures sont constituées d'une structure chevron 58mm, d'un panneau OSB 15 mm de chaque côté, d'une plaque de plâtre 9 mm et d'une finition de type prêt à peindre de chaque côté.

2. Faux-plafonds et contre-cloisons

Un faux-plafond suspendu avec plaques de plâtre est prévu partout sauf dans les locaux « techniques » (buanderie, local compteur) afin d'habiller les poutres constituant le plancher. Des retombées de ce faux-plafond sont prévues afin de permettre le passage des conduits de ventilation.

K. REVÊTEMENTS DES SOLS ET DES MURS

1. Revêtement des sols

a) Carrelage

Le carrelage est prévu dans :

- le hall d'entrée et le hall de nuit ;
- le local sous l'escalier ;
- la cuisine ;
- le séjour (salon et salle à manger) ;
- la salle de bains ;
- les WC ;
- la buanderie.



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 de teinte uniforme choisi dans la sélection proposée par le Promoteur (valeur prix public HTVA 30€/m² pour cette sélection).

Des plinthes en bois pré-peintes sont prévues dans tous les locaux carrelés, à l'exception des locaux destinés à recevoir une faïence murale.

Une fermeture de baignoire (carrelage sol) ainsi qu'un trapillon d'accès (regard de visite) sont prévus.

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

a) Faïences murales

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

Le prix prévoit un carreau de format 20x50 cm ou autre (selon le choix du Promoteur), 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.

L. MENUISERIES INTÉRIEURES



1. Portes intérieures

Les portes intérieures des habitations sont de type bloc-porte à battée laqué blanc.

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.

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

M. 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. Chauffagerie centralisée

La chaleur nécessaire au chauffage du lotissement est produite par une chaufferie centralisée et distribuée aux habitations par un réseau de chaleur enterré.

La chaufferie centralisée est équipée de chaudières biomasse (pellets ou copeaux de bois).

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

3. Réseau de chaleur

Le réseau de chaleur 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.

Un thermostat d'ambiance, interface du système de régulation est placé dans le séjour et dans la salle de bains. Il permet de régler individuellement les températures des pièces selon les besoins.

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

- Cuisine : 21°C ;
- Séjour : 21°C ;
- Salle de bain : 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.

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.

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.
- Les tuyaux d'eau chaude sanitaire sont calorifugés.
- Le choix de l'équipement (sanitaires et radiateurs) se fera obligatoirement chez le fournisseur désigné par le Promoteur.
- La ventilation des locaux sanitaires est prévue.
- Les équipements sont de teinte blanche.
- La robinetterie est de marque « Grohe » ou équivalent au choix du Promoteur.

Chaque habitation possède son compteur d'eau, placé selon les recommandations du distributeur d'eau.

a) Appareils

L'implantation reprise sur les plans d'architecture est donnée à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou dans un but d'amélioration des espaces. Toutes les arrivées d'eau à chaque appareil terminal sont munies de robinets d'arrêt.

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

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

a) WC :

- 1 WC suspendu blanc « Intro Star » avec système de chasse encastré « rapide SL » de marque GROHE et plaque de commande « Grohe Skate cosmopolitan »
- 1 siège uni blanc « Ecco »
- 1 lave-mains « Intro Star » avec un robinet lave-mains Grohe « Costa » eau froide
- 1 miroir (30 x 40 cm)

b) Baignoire :

- 1 baignoire 170x75 cm Porscher « Ulysse »
- 1 mitigeur bain-douche Grohe « Eurosmart » chromé eau chaude/froide

c) Meuble :

- 1 lavabo double « Intro Sky » 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

d) Douche en option :

Tant que l'avancement du chantier le permet, l'Acquéreur a la possibilité de remplacer la baignoire prévue par un tub de douche. Un devis sera réalisé tenant compte des modifications souhaitées par l'Acquéreur.

Le parachèvement de douche est :

- 1 tub de douche acryl Stratos-L de 90x90x6 cm blanc avec siphon chromé
- 1 mitigeur de douche Grohe « Eurosmart » chromé eau chaude/froide, équipé d'une garniture de douche « New Tempesta »
- 1 porte de douche « Intro Star » alu

e) Cuisine non équipée :

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

f) Buanderie :

- Alimentation et décharge pour une machine à lessiver
- Décharges pour groupe de ventilation
- Alimentation et décharge pour boiler

g) Autres :

- Alimentation en eaux pluviales pour la cassolette en façade arrière

Remarque générale :

Les canalisations de décharge en attente seront bouchonnées à \pm 40 cm du sol

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

Le compteur d'électricité est positionné selon les recommandations du distributeur.

2. Installation comprise dans l'habitation

- 2 détecteurs de fumée autonomes à piles, à raison de maximum un par 80m² de surface de logement et un par niveau
- Bouton-poussoir de sonnerie (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
- Une alimentation pour le groupe de ventilation sur un circuit indépendant
- Une alimentation pour le boiler

Remarque :

Selon l'aménagement intérieur des maisons, la description, faite ci-dessous, de l'équipement électrique proposé par le Promoteur pour chaque habitation 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).

Entrée avant

1 PL extérieur en applique
1 bouton-poussoir pour la sonnette

Hall d'entrée

1 PL
1 prise simple

Par WC séparé

1 PL

Cage d'escalier

1 PL en applique

Salon

2 x 1 PL
2 prises simples
1 prise double
1 tubage et câblage télédistribution et prises
1 tubage et câblage téléphone/Internet et prises

Salle à manger

1 à 2 PL

3 prises simples

Cuisine

1 PL

1 PL entre-meuble

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

1 prise simple

1 prise double

Buanderie

1 PL

1 prise simple

1 alimentation pour la machine à lessiver

1 alimentation pour le séchoir

1 alimentation pour l'adoucisseur d'eau

1 alimentation pour le boiler

Hall de nuit

1 PL

1 prise simple

Terrasse (rez et étage si elle existe)

1 PL en applique

1 prise simple

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 et/ou bureau

1 PL

4 prises simples

1 tubage et câblage télédistribution et prises

Car-port (quand il existe)

1 PL hermétique

1 prise simple

P. FINITION DES 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 des terrasses : une terrasse de 12m² sera réalisée avec un empierrement ceinturé de bordures béton selon appréciation du Promoteur.

- Séparation des propriétés à l'arrière : des haies de séparation entre les différentes habitations ainsi qu'avec les propriétés voisines au lotissement seront plantées. Les essences choisies respecteront les prescriptions urbanistiques du lotissement. Les dimensions des haies (hauteur et largeur) respecteront les prescriptions du lotissement en la matière.

Q. CUISINE – MOBILIER INTÉGRÉ

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

La cuisine équipée est en option.

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) ainsi que 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 législatif 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 :

- La cuisine équipée
- La peinture

B. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La surface est calculée en surface SBEM (surface brute extérieure mur) suivant le code de mesurage des géomètres experts belges. Chaque habitation est mesurée depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à la moitié des murs mitoyens. 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, jusqu'à 5% de la superficie de l'habitation) fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les mobiliers, armoires, placards et aménagement 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 le 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 du gestionnaire client lorsque ceux-ci 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.

Il est conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration endéans la première année à dater de la livraison du bien car il est normal qu'apparaissent des petites crevasses et fissures, au cours des deux premières années après la fin des travaux de construction. Elles sont causées soit par de légers fléchissements et rétrécissements naturels des matériaux, soit par les comportements différents de deux matériaux qui sont en contact l'un avec l'autre. Vous pouvez ragréer ces fissures lors des premiers (ou suivants) travaux de peinture.

IV. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les règles relatives au lotissement « Buona Fortuna » sont contenues dans l'acte de dépôt de lotissement.

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

L'ensemble des travaux à réaliser par l'Acquéreur ne pourront être exécutés qu'après passation de l'acte de vente, correspondant à la remise de clés.

V. Notes

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

Blank page with horizontal dotted lines for writing.

horizon
groupe

www.horizongroupe.com