

# CAHIER DES CHARGES



**Résidences Altesse & Mirabelle**  
**FLÉRON - Le Verger du Bay Bonnet**



# TABLE DES MATIÈRES

---

A.	GROS OEUVRE	5
B.	CHARPENTE	8
C.	ISOLATION	8
D.	COUVERTURE ET ZINGUERIE	9
E.	MENUISERIES EXTÉRIEURES	10
F.	PLAFONNAGE	11
G.	CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES	12
H.	REVÊTEMENT DU SOL ET DES MURS	12
I.	FERRONNERIE INTÉRIEURE DES PARTIES COMMUNES	13
J.	MENUISERIES INTÉRIEURES	14
K.	TECHNIQUES SPÉCIALES	14
L.	SANITAIRE	17
M.	ÉLECTRICITÉ	18
N.	ABORDS	21
O.	CUISINE - MOBILIER INTÉGRÉ DES PARTIES PRIVATIVES	22
P.	RACCORDEMENTS	22
Q.	FRAIS DIVERS COMPLÉMENTAIRES	23
R.	COMMENTAIRE ET RÉSERVES	23
S.	CONDITIONS PARTICULIÈRES	25

## II.

## PRÉREQUIS

---

Dans le quartier « Le Verger du Bay-Bonnet », les Résidences Mirabelle et Altesse sont situées sur le territoire de la commune de Fléron, à proximité de Liège. Les bâtiments sont proches de nombreux services dont des écoles, des commerces ...

Les Résidences comptent 35 appartements situés Rue Bureau 42.

Le sous-sol commun est composé de :

- 36 places de parking
- Les locaux destinés aux poubelles
- Les locaux destinés aux compteurs eau et électricité
- Les chaudières aux pellets et le local stockage de ceux-ci
- Les caves privatives
- Un local pour le personnel d'entretien

Les bâtiments, quant à eux, sont composés de 35 appartements (1-2-3 chambres) sur 5 niveaux répartis comme suit :

- **Sous-sol** : 2 appartements avec terrasse et jardin
- **Rez-de-chaussée** : 6 appartements avec terrasse dans la Résidence Mirabelle (lot 1A) et 5 appartements avec terrasse dans la Résidence Altesse (lot 1B)
- **1<sup>er</sup> étage** : 6 appartements avec terrasse dans la Résidence Mirabelle (lot 1A) et 5 appartements avec terrasse dans la Résidence Altesse (lot 1B)
- **2<sup>ème</sup> étage** : 6 appartements avec terrasse dans la Résidence Mirabelle (lot 1A)
- **3<sup>ème</sup> étage** : 5 appartements avec terrasse dans la Résidence Mirabelle (lot 1A)

Chacune des 2 résidences est équipée d'ascenseurs.

Les appartements possèdent tous une salle de bain, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie et une toilette séparée.

**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.**

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.

## 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 délivré.

### 2. Terrassement

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

### 3. Fondations

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

#### a) Radier de fondation

Le radier est réalisé selon le dimensionnement de 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.

### 4. Maçonnerie du sous-sol

Les murs extérieurs sont réalisés à l'aide de prémurs de 40 cm d'épaisseur selon le plan de l'architecte et/ou recommandations de l'Ingénieur.

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

### 5. Etanchéité des sous-sols

Une membrane d'étanchéité contre l'humidité ascensionnelle est placée sur les fondations et en pied de mur. Le type de la membrane est au choix du Promoteur.

Une étanchéité bitumeuse est mise en œuvre sur les prémurs extérieurs enterrés à la jonction entre éléments et à la liaison avec la radier. Une protection mécanique de celui-ci par une membrane de type « Platon » est placée sur toutes les parties contre terre.

### 6. Étanchéité de la cage d'ascenseur

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

## **7. Ventilation des sous-sols**

La ventilation est assurée par des éléments en « T » en PVC de diamètre approprié, munis d'une grille de protection et placés sous les hourdis du rez-de-chaussée.

La ventilation de la chaufferie (ventilation haute et basse) est assurée par des grilles de ventilation ou similaire, au choix du Promoteur.

## **8. Maçonnerie d'élévation extérieure**

Les murs extérieurs sont réalisés en blocs silico-calcaires de 17 cm ou 15 cm d'épaisseur suivant les plans de l'architecte et/ou les recommandations de l'Ingénieur. Des blocs isolants sont placés en pieds de murs de chaque étage afin d'assurer la continuité de l'isolant sous chape.

En fonction de choix constructif, le Promoteur se réserve le droit, en collaboration avec l'Ingénieur, de modifier les matériaux de maçonnerie d'élévation extérieure.

Les revêtements pour les façades sont la brique, le crépi et le bardage. Les soubassements (étage -1) sont en briques. Le crépi (15 mm) est appliqué sur isolant. La teinte du crépi est laissée au choix du Promoteur dans le respect du permis d'urbanisme, dans une gamme allant de blanc à gris moyen et beige.

Le bardage est de type panneaux composite, Eternit Equitone ou similaire, de ton gris clair ou moyen, dans le respect du permis d'urbanisme.

Les briques sont de teintes gris moyen à noir au choix du Promoteur dans le respect du permis d'urbanisme.

## **9. Maçonnerie d'élévation intérieure**

En fonction de 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 sont réalisés en blocs silico-calcaires de 14 ou 17 cm d'épaisseur (selon le plan de l'architecte et/ou les recommandations de l'Ingénieur) et complétés d'éléments structurels (voiles de béton, poutres et colonnes).

Les murs porteurs en béton cellulaires sont de 20 cm d'épaisseur (selon le plan de l'architecte et/ou recommandation de l'Ingénieur).

Les murs mitoyens entre appartements sont composés de double murs de 15 cm d'épaisseur avec interposition d'un isolant de 4 cm d'épaisseur.

### **b) Murs non porteurs**

Les cloisons de séparation sont réalisées en éléments non porteurs de 9 cm d'épaisseur. Ils sont hydrofuges dans les pièces d'eau (salle de bain, salle de douche), pour le premier rang de blocs en contact avec la dalle et pour certaines gaines techniques.

## **10. Planchers**

### **a) Radier de sol**

Le plancher du parking et des caves est composé d'une dalle de sol, lissée, suivant le dimensionnement de l'étude Ingénieur.

### **b) Planchers pour rez-de-chaussée et étages**

Les planchers sont composés de hourdis en béton, de qualité BENOR, et/ou de prédalles, au choix du Promoteur, autorisant une surcharge d'utilisation de 200 kg/m<sup>2</sup>. Les hourdis et/ou prédalles ont une face inférieure lisse dans les locaux non plafonnés. Tous les planchers reçoivent une chape de compression en béton armé dont l'épaisseur est déterminée suivant l'étude Ingénieur.

## **11. Escaliers (étages)**

Les escaliers sont réalisés en béton armé.

## **12. Conduits de fumée**

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

## **13. Egouttage - Assainissement – Citernes**

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

Il est étudié comme suit :

- Un réseau pour les eaux pluviales aboutissant dans le bassin d'orage situé sous la voirie créée près du ruisseau ;
- Un réseau pour les eaux ménagères et vannes se jetant dans l'égout public après passage dans une station de pré-traitement ;
- Plusieurs chambres de visite 60/60 cm et 80/80 cm avec couvercle double fond en acier ;
- Une chambre de disconnexion ;
- Un raccordement unique au réseau d'égout public.

## **14. Ouvrages métalliques**

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.

## **15. Linteaux et arrière-linteaux**

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

## **16. Seuils et soubassement**

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

Lorsque le matériau de parement est constitué de crépi, les soubassements sont réalisés en crépi appliqué sur panneaux isolants haute densité dont le type et l'épaisseur respectent les normes PEB en vigueur au moment du dépôt du permis d'urbanisme.

## **17. Divers**

Des gaines de diamètres 110 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, et le pré-équipement des habitations en téléphonie et en télédistribution.

## **B. CHARPENTE**

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

## **C. ISOLATION**

### **1. Isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment**

Pour les parements en crépi, en briques et en bardage (teinte au choix du Promoteur dans le respect du permis d'urbanisme), l'isolation extérieure est composée de panneaux isolants au choix du Promoteur. Le type et l'épaisseur respectent les normes PEB en vigueur au moment du dépôt du permis d'urbanisme.

Les toitures sont isolées. Le type et l'épaisseur respectent les normes PEB en vigueur au moment du dépôt du permis d'urbanisme.

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

### **2. Isolation entre appartements**

Les murs mitoyens entre appartements sont composés de doubles murs avec interposition d'un isolant. Les murs mitoyens avec les communs sont également isolés.

Une chape technique de 5 cm est prévue au niveau du complexe des chapes des étages.

Une isolation acoustique, au choix du Promoteur, est prévue dans le complexe des planchers des étages.

Chaque premier tas de blocs par niveau est constitué de blocs de type « Silka low » ou équivalent, au choix du Promoteur.



## **D. COUVERTURE ET ZINGUERIE**

### **1. Couverture**

L'étanchéité de toiture, des cabanons d'ascenseurs ainsi que ses débordements sont en PVC. Relevées et retombées sont incluses. L'ensemble est lesté par du gravier ou par le substrat constituant la toiture verte du lot 1B.

Un pare-vapeur recouvre les hourdis et le béton de pente.

### **2. Revêtement de la toiture sous-sol**

Entre les bâtiments, la couverture du sous-sol constituant les zones de coursive (lot 1B), terrasse (lot 1A) et d'agrément est composée de hourdis recouverts d'une chape de compression, suivant les recommandations de l'Ingénieur.

Ce complexe est complété par un béton de pente et une étanchéité bitumeuse.

### **3. Revêtement sur terrasses**

Le revêtement de sol des terrasses au rez-de-chaussée est en pavés de béton, ou autre revêtement au choix du Promoteur.

Le revêtement de sol des balcons est en béton architectonique, ou autre revêtement au choix du Promoteur.

Le revêtement de sol des terrasses des appartements à l'étage -1 est en empierrement ou en pavés de béton ou autre au choix du Promoteur.

### **4. Finitions et zingueries**

Un système de trop-plein est prévu.

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

### **5. Accessoires**

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

## **E. MENUISERIES EXTÉRIURES**

### **1. Châssis des Résidences**

Les menuiseries extérieures sont fabriquées avec des profils PVC conformes à la norme, et de teinte au choix du Promoteur, dans le respect du permis d'urbanisme.

Les châssis double-vitrages sont isolants avec un coefficient U de  $1,1.W/m^2C$ . Ils seront feuilletés, si nécessaire, et en regard de la norme en vigueur (NBN 523-002 - 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.

Les châssis des pièces sèches (séjour, chambres,...) sont pourvus d'aérateurs de type Invisivent permettant l'amenée d'air neuf dans l'appartement. Ces aérateurs sont acoustiquement performants dans les chambres du lot 1A donnant sur la voirie régionale.

Aux derniers étages des deux résidences :

- les châssis exposés au Sud sont pourvus d'une protection solaire de type screen commandé par radiofréquence. Le choix de la toile et la teinte de celle-ci est effectué par le Promoteur.
- Sur chaque balcon, une alimentation en attente pour banne solaire est prévue. La mise en place de la banne est à la charge exclusive de l'acquéreur. Les caractéristiques de la banne sont néanmoins figées par le Promoteur pour des raisons évidentes de cohérence esthétique.

### **2. Châssis des portes d'entrée des Résidences**

Les châssis des portes d'entrées de l'immeuble sont réalisés en profil d'aluminium de caractéristiques phonique et thermique équivalentes aux châssis PVC.

Les double-vitrages sont isolants avec un coefficient K de  $1.1.W/m^2C$ . Ils seront feuilletés, si nécessaire, et en regard de la norme en vigueur (NBN 523-002 - 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'immeuble, d'une gâche électrique commandée par les systèmes de vidéoparlophonie depuis chaque appartement.

### **3. Porte d'accès au parking en sous-sol**

La porte extérieure donnant accès au sous-sol (garage-caves) est de type sectionnelle et motorisée. Elle est actionnée par une télécommande.

#### **4. 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 selon les plans de l'architecte, de design et de finition au choix du Promoteur.

Dans le respect du code civil sur les vues directes et latérales, chaque terrasse le nécessitant sera séparée des autres voisines par un dispositif, de type claustra, laissé au choix du Promoteur.

#### **5. Boîte aux lettres**

La résidence dispose d'un ensemble boîtes aux lettres placé à l'extérieur de l'immeuble ou dans les sas d'entrée, au choix du Promoteur.

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

### **F. PLAFONNAGE**

#### **1. Enduit**

L'enduit est monocouche, 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 à choisir dans une gamme définie par le Promoteur.

Les surfaces des murs et plafonds sont correctement dressées et rendues planes et ce, conformément à la NIT 199 – enduits intérieurs. Elles nécessitent cependant un travail préparatoire aux interventions de peinture et/ou de tapisserie suivant les desiderata de l'Acquéreur.

Ces travaux de finitions (peinture, tapisserie) et la préparation des supports (enduisage, sous-couche de préparation, ponçage, joints souples entre murs, entre murs et plafonds, entre matériaux de natures différentes, etc. ...), sont à charge de l'Acquéreur.

#### **2. Faux-plafond et contre-cloisons**

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

## **G. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES**

### **1. Isolation du sol**

Après la pose de l'ensemble des canalisations et tubages, une isolation thermique de 9 cm est prévue sur tout le plancher du rez-de-chaussée, et de 5 cm dans les planchers des étages.

Sur cette chape technique est appliquée une membrane de type Insulit, qui permet de désolidariser les complexes et donc de garantir une isolation acoustique entre les étages.

### **2. Chapes**

Sur l'Insulit vient s'appliquer une chape traditionnelle de mortier, destinée à recevoir le revêtement de sol, sur une épaisseur de 6 à 7 cm.

## **H. REVÊTEMENT DU SOL ET DES MURS**

### **1. Revêtement du sol des parties privatives**

Les appartements sont parachevés selon notre Ligne Privilège.

#### **a) Carrelage**

Le carrelage est prévu dans :

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

Réalisation des joints au mortier gris, pose droite.

Le prix prévoit un carreau rectifié d'une valeur de 30€/m<sup>2</sup> HTVA (prix public), dans les sélections proposées par le Promoteur.

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 à l'exception des parois destinées à recevoir une faïence murale.

## **b) Revêtement des chambres**

Une réservation sur chape est prévue sur 10 mm.

Le revêtement des chambres mis en place est du **parquet stratifié Meister LC150**.

## **2. Revêtement des murs des parties privatives**

### **a) Faiences murales**

Les faiences murales sont prévues dans les salles de bain sur 10m<sup>2</sup>. Leur disposition est laissée au libre choix de l'Acquéreur en concertation avec le gestionnaire client du Promoteur.

Une fermeture de baignoire (faiencée) ainsi qu'une possibilité d'accès à l'intérieur du caisson sont prévus.

Le prix prévoit une faïence blanche 30/60R mat/brillant (Valeur prix public HTVA 30€/m<sup>2</sup> pour cette sélection). Tout autre choix (autre formats, frises et décor) hors sélection du Promoteur fera l'objet d'un devis complémentaire.

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

### **b) Peinture**

Les plafonds et les murs recevront 2 couches de peinture blanche.

## **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. Il s'agit d'un carreau non-rectifié 45/45 cm ou autre, au choix du Promoteur.

## **4. Revêtement des murs des parties communes**

Les murs et les plafonds des parties communes de la Résidence, à l'exception des locaux techniques (compteurs, poubelles,...) et du parking, sont peints. La teinte est laissée au choix du Promoteur.

## **I. FERRONNERIE INTÉRIEURE DES PARTIES COMMUNES**

Les garde-corps et/ou mains courantes sont prévus à chaque palier 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.

## **J. MENUISERIES INTÉRIEURES**

### **1. Portes intérieures des parties privatives**

Les portes intérieures des logements sont de type bloc-porte à battée, à âme tubulaire, et de finition laquée blanc mat d'usine. La porte du hall donnant sur le séjour est pourvue d'un ouvrant vitré clair. La quincaillerie est en inox, avec béquille et rosace.

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.

Les portes d'entrée des appartements sont de type sécurisé avec Résistance au Feu (RF) de 30 minutes, ouvrant à chant plat laqué blanc, 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 des parties communes sont de type bloc-porte à chant plat et de finition stratifiée.

Les portes le nécessitant ont une Résistance au Feu (RF) de 30 ou 60 minutes.

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

## **K. TECHNIQUES SPÉCIALES**

### **1. Généralités**

La mise en place de nos techniques spéciales vise à réduire les consommations énergétiques des appartements tout en garantissant un confort maximum.

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

Le système dans sa globalité peut être hiérarchisé en 3 parties :

- La chaufferie commune, pour la production et la distribution de chaleur ;
- Le boiler thermodynamique ;
- Les installations de chauffage des appartements (radiateurs).

## **2. Chaufferie commune et distribution**

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

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

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

## **3. Equipements individuels**

### **a) Ventilation**

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

L'air vicié est extrait par le boiler thermodynamique dans les pièces humides (salle de bain, salle de douche, wc, cuisine et buanderie). Un capteur hygrométrique placé en gaine, en amont du ventilateur, permet automatiquement le passage en mode boost du boiler thermodynamique.

Conjointement, une amenée d'air neuf est prévue dans les pièces de vie par les aérateurs intégrés dans les châssis (séjour, bureau et chambres).

### **Remarques importantes :**

#### **Concernant les hottes de cuisson :**

La hotte à évacuation n'est pas permise, car elle dérégule le fonctionnement de la ventilation. Le raccordement direct d'une hotte sur une extraction est également à éviter.

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

#### **Concernant l'utilisation éventuelle d'un séchoir :**

Il est vivement conseillé d'utiliser un séchoir à condensation.

### **b) Production d'eau chaude**

La production d'eau chaude est réalisée par le boiler thermodynamique qui récupère les calories présentes dans l'air vicié extrait des pièces humides pour chauffer l'eau. Un appoint calorifique est amené par le réseau de chaleur alimentant le circuit de radiateurs de l'appartement.

### **c) Installation de chauffage des appartements**

Un réseau de conduites générales de chauffage fournit la chaleur à chaque appartement. Tous les appartements sont équipés d'une sous-station, raccordée à la chaufferie commune. Son rôle est de distribuer la chaleur fournie par la chaufferie aux radiateurs et à la production d'eau chaude de l'appartement.

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

L'appartement comprend également :

- **Une régulation de type Evohome** : Ce système est composé d'un module de gestion a la forme d'un thermostat d'ambiance programmable classique. Il est installé dans le séjour et permet la commande et la programmation du chauffage de l'appartement. La programmation peut également s'effectuer via une application smartphone . Pour cette option, une simple connexion wifi est requise.
- **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 à panneaux bitubes, sorties murales et munis de vannes connectées au module de commande Evohome. Ces vannes, installées sur tous les radiateurs, disposent chacune d'une sonde de température et permettent de régler la température souhaitée pièce par pièce.
  - Dans le séjour : radiateurs Eco Everest Plan (1pc) ;
  - Dans la salle de bain : radiateurs sèche-serviettes VMO Toronto 180/60 (1 pc) ;
  - Dans chaque chambre/bureau : radiateur Eco Premium (1 pc).
- **Les radiateurs** sont dimensionnés pour assurer le chauffage de l'immeuble par une température extérieure de - 12°C (température normative de base de calcul), aux températures suivantes :
  - cuisines : 21°C ;
  - séjours : 21°C ;
  - salles de bain ou de douche : 23°C ;
  - chambres : 18°C ;
  - halls et dégagements : 18°C.

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

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



## L. SANITAIRE

### 1. Généralités

- L'ensemble des tuyauteries d'adduction est de type « Multi skin Comap » ou similaire.
- Chaque appartement est alimenté par un double réseau d'eau issue d'une récupération et traitement centralisés d'eau de pluie :
  - Un premier réseau d'eau de pluie filtrée à l'usage des WC.
  - Un second réseau d'eau de pluie potabilisée par osmose inverse pouvant, au choix de l'occupant, se substituer à l'eau de ville.
- Les tuyauteries de décharge sont en PVC.
- Les tuyaux d'eau chaude sanitaire sont calorifugés.
- Le choix de l'équipement (sanitaire & radiateurs) se réalisera 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 « Hansa », « Grohe », « Hansgrohe », ou équivalent au choix du Promoteur.

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

#### **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. L'aménagement des salles de bain et/ou salle de douche repris sur les plans est donné à titre indicatif.

### 2. Équipements et appareils sanitaires des parties privatives

#### **a) WC et Salle de bain :**

- **WC** : System Fix Geberit avec plaque Sigma 01 blanche. Cuvette sans bride Purcompact. Lave-mains LM Keyna avec robinet d'eau froide Concetto et miroir 24/80 cm.
- **Douche** : Tub EsqU90/90 cm avec mitigeur Grohe Essence, garniture de douche Hansgrohe Croma 100 Vario. Porte de douche IS Connect.
- **Meuble** : 1 sous-meuble VM Intro Now 120 cm – 1 tiroir (5 teintes), avec tablette résine 2 lavabos 120/50 cm et 2 mitigeurs Essence taille S. panneau miroir Now muni d'éclairage led.

Si l'espace disponible dans la salle de bain ne permet pas l'installation d'un lavabo double et pour les appartements 1 chambre, l'équipement proposé est:

- **Meuble** : 1 sous-meuble VM Intro Now 70 cm – 1 tiroir (5 teintes), avec tablette résine 1 lavabo 70/50 cm et un mitigeur Essence taille S. panneau miroir Now muni d'éclairage led.

#### **En option**

L'Acquéreur a la possibilité de remplacer la douche prévue par une baignoire 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.

- **Baignoire** : baignoire duo IS Hotline Plus, avec mitigeur Grohe Essence et équipé d'une douchette à main Euphoria Stick.

### **b) Pré-équipement Cuisine**

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

### **c) Buanderie**

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

### **d) Terrasses du niveau -1**

- Alimentation eau froide pour cassolette extérieure

#### **Remarques générales :**

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

L'aménagement des salles de bains et/ou de douche repris sur les plans est donné à titre indicatif.

## **3. Équipements et appareils sanitaires des parties communes**

Un vidoir alimenté en eau chaude et eau froide est placé dans le local d'entretien en sous-sol.

## **M.ÉLECTRICITÉ**

### **1. Généralités**

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

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

Les prises de courant sont assorties aux interrupteurs.

Les compteurs privatifs d'électricité se trouvent en sous-sol dans les locaux prévus à cet effet.

## **2. Installation comprise dans le logement**

- Détecteur de fumée autonome à piles. A raison d'un par 80m<sup>2</sup> de surface de logement ;
- Système de vidéoparphonie ;
- Bouton poussoir de sonnerie sur palier ;
- Réception par organisme agréé, schéma d'étude unifilaire, plan ;
- Liaison équipotentielle ;
- Raccordement à la terre ;
- Coffret divisionnaire avec disjoncteurs et différentiels ;
- Colonne d'alimentation ;

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

### **Hall d'entrée**

1 PL

1 prise simple

1 bouton de sonnerie

### **Par WC séparé**

1 PL

### **Salon / Salle à manger**

2 x 1 PL

5 prises simples

1 prise double

1 câblage thermostat

1 tubage et câblage télédistribution

1 tubage et câblage téléphone/Internet

Module intérieur du système de vidéoparphonie

1 alimentation pour screen dans les appartements au dernier étage

### **Cuisine**

- 1 PL
- 1 PL entre-meuble
- 2 prises simples
- 1 prise double
- 1 prise hotte de cuisson
- 1 prise taque de cuisson
- 1 prise four
- 1 prise four micro-ondes
- 1 prise frigo
- 1 prise lave-vaisselle

### **Buanderie**

- 1 PL
- 1 prise double
- 1 alimentation pour le boiler thermodynamique
- 1 alimentation pour la vanne de régulation du chauffage
- 1 alimentation pour machine à lessiver
- 1 alimentation pour séchoir

### **Salle de bain**

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

### **Hall de nuit**

- 1 PL
- 1 prise simple

### **Par chambre**

- 1PL
- 4 prises simples
- 1 alimentation pour screen dans les chambres situées au sud des appartements du 1<sup>er</sup> étage du lot 1B et du 3<sup>ème</sup> étage du lot 1A
- 1 prise téléphone / internet

### **Terrasse**

- 1 PL en applique murale
- 1 prise simple
- 1 alimentation en attente pour banne solaire pour les appartements aux derniers étages

### **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**

Des ascenseurs sont installés dans les bâtiments. Ils relient le sous-sol aux étages pour chaque cage d'escalier qu'ils desservent.

L'ensemble du parking et des couloirs vers les caves est éclairé par un dispositif d'éclairage actionné par des boutons poussoirs sur minuterie ou des détecteurs avec minuterie, au choix du Promoteur. Les locaux techniques (notamment la chaufferie et le local Pellets) et de comptage (électricité, eau) sont équipés également de dispositifs d'éclairage sur allumage standard. Le local d'entretien est équipé d'un point lumineux et d'une prise de courant simple, des alimentations et décharges pour un vidoir alimenté en eau chaude et froide.

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

Le hall et les couloirs communs sont équipés de points lumineux et de prises de courant simple, 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 ainsi qu'aux ascenseurs, prévus suivant les normes en vigueur.

#### **A l'extérieur :**

- Un point lumineux sur détecteur avec minuterie, au-dessus des portes d'entrée ;
- Le chemin d'accès est équipé de points lumineux sur relais crépusculaire.

La résidence est équipée d'un système de vidéoparlophonie au niveau de chaque entrée.

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

## **N. ABORDS**

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

### **1. Abords des parties privatives**

- Les jardins sontensemencés d'herbe pour réaliser des pelouses et séparés par une haie indigène dont le choix revient au Promoteur.

- Le revêtement des terrasses au niveau -1 étage de la résidence Altesse ainsi que du rez-de-chaussée de la résidence Mirabelle est réalisé en Klinkers (petits pavés carrés).

## **2. Abords des parties communes**

### **Sont prévus :**

- La zone d'accès du lot 1A au niveau de la rue Bureau : accès pompiers, piétons et approvisionnement de la chaudière en klinkers ou autres au choix du Promoteur et plantation de 3 arbres de position conformément au plan d'urbanisme et au plan « Vert ».
- Le revêtement de la zone de stationnement extérieur : le revêtement est au choix du Promoteur en conformité avec le permis d'urbanisme.
- Le trottoir le long des lots 1A et 1B est réalisé conformément au permis d'urbanisme.
- Les chemins d'accès aux bâtiments réalisés en klinkers ou autre au choix du Promoteur et en conformité avec le permis.
- Le revêtement de la voie d'accès aux parkings intérieur et extérieur réalisé en asphalte.
- L'engazonnement et plantations diverses dans les jardins d'agrément situés à l'avant et à l'arrière du bâtiment sont réalisés en conformité avec le permis d'urbanisme délivré et le plan « Vert ».

## **O. CUISINE – MOBILIER INTÉGRÉ DES PARTIES PRIVATIVES**

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

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. 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 du Maître de l'Ouvrage (c'est-à-dire l'Acquéreur).

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

## **Q. FRAIS DIVERS COMPLÉMENTAIRES**

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

- Les frais d'abonnement et de raccordement particulier aux impétrants (eau, électricité, téléphone et télédistribution) et d'égouttage.
- 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.
- Toutes demandes ou impositions d'instances publiques inconnues du Promoteur à la date de l'édition du présent cahier des charges.

## **R. COMMENTAIRE ET RÉSERVES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **S. CONDITIONS PARTICULIÈRES**

La facturation des travaux par tranches sera soumise aux conditions particulières de l'acte de vente.

Les 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.

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 ;
- La réception provisoire est accordée ;
- Et s'il s'agit d'une vente en loi Breynne, la mainlevée du cautionnement munie d'une signature légalisée est remise au Promoteur.

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

La Réception Provisoire constitue le départ de la responsabilité décennale. Elle matérialise l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours pour vices apparents.

La Réception Définitive a pour objet de constater que toutes les remarques de la Réception Provisoire ont bien été levées. Au minimum 1 an après la Réception Provisoire, le Promoteur adressera un courrier à l'Acquéreur lui demandant d'acter la Réception Définitive ou de programmer une visite du bien dans le cas où, soit des remarques de la Réception Provisoire feraient encore l'objet de réserves, soit des vices cachés sont constatés dans le délai entre la Réception Provisoire et la Définitive, soit d'importantes malfaçons mettent en péril la stabilité de l'immeuble.







[www.horizongroupe.com](http://www.horizongroupe.com)