

Cahier des Charges



Résidence Albert 1^{er}
Visé centre

I. TABLE DES MATIÈRES

II.	PRÉREQUIS	4
III.	DESCRIPTION DES TRAVAUX	5
A.	GROS OEUVRE	5
B.	CHARPENTE	7
C.	ISOLATION DU BATIMENT	7
D.	COUVERTURE ET ZINGUERIE	8
E.	MENUISERIES EXTÉRIEURES	9
F.	PLAFONNAGE	9
G.	CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES	10
H.	REVÊTEMENT DES SOLS ET DES MURS	10
I.	FERRONERIE INTÉRIEURE DES PARTIES COMMUNES	12
J.	MENUISERIES INTÉRIEURES	12
K.	TECHNIQUES SPECIALES	13
L.	SANITAIRES	16
M.	ÉLECTRICITÉ	18
N.	VENTILATION JOURNALIÈRE ET INSTALLATION DE DÉSENFUMAGE	20
O.	PARKING - ABORDS	21
P.	RACCORDEMENTS	21
Q.	CUISINE – MOBILIER INTÉGRÉ	21
R.	FRAIS DIVERS COMPLÉMENTAIRES	21
S.	MENTIONS REPRISES AUX PLANS	22
T.	COMMENTAIRE ET RÉSERVES	22
U.	CONDITIONS PARTICULIÈRES	23
IV.	NOTES	24

II. PRÉREQUIS

La Résidence Albert 1^{er} se situe au cœur de la ville de Visé, proche de toutes les commodités (services, écoles, transports en commun, commerces).

Elle comprend trois entrées indépendantes qui desservent chacun un ensemble d'appartements. Les emplacements de parking se trouvent dans le sous-sol commun aux trois ensembles.

La résidence se présente comme suit :

- Entité 1 : entrée située Avenue Albert 1^{er} ;
- Entité 2 : entrée située Rue Porte de Mouland ;
- Entité 3 : entrée située Avenue Général Bertrand.

L'immeuble est composé de 27 appartements répartis sur trois bâtiments. Le projet prévoit un parking en sous-sol :

- Sous-sol : un parking établi sur trois niveaux de sous-sol dont une centaine de places est destinée à un parking public, certaines places seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- L'entrée Avenue Albert 1^{er} dessert 8 appartements et 1 surface polyvalente au rez-de-chaussée ;
- L'entrée Rue Porte de Mouland dessert 12 appartements ;
- L'entrée Avenue Général Bertrand dessert 7 appartements.

Au rez-de-chaussée, les appartements du bâtiment sis Avenue Général Bertrand sont complétés d'un espace privatif extérieur.

Chaque appartement est doté d'une cave.

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

L'immeuble abrite également la chaufferie aux pellets, les différents locaux destinés à abriter les compteurs privés et communs (eau et électricité), les locaux techniques et les locaux destinés à la copropriété (entretien, poubelles, vélos/poussettes ...).

Un jardin commun se trouve dans l'îlot formé par les trois résidences. Une placette publique sera également créée dans cet îlot.

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.

III. DESCRIPTION DES TRAVAUX

A. GROS OEUVRE

1. Implantation du chantier

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

2. Terrassement

Le terrassement général comprend les fouilles nécessaires à la réalisation du radier du sous-sol et des pieux de fondations.

3. Fondations

Les fondations sont déterminées en fonction des résultats d'essais de sol et suivant l'étude Ingénieur. Elles consistent en la mise en œuvre d'une dalle de sol.

a) Fondation

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 sans soudure et déroulée en fond de fouilles sur le périmètre du bâtiment.

4. Maçonnerie du sous-sol

Les murs extérieurs seront réalisés conformément au dimensionnement de l'étude Ingénieur (pieux sécants, parois moulées ou autres). Les murs intérieurs sont maçonnés en blocs de 9, 14 ou 19 cm d'épaisseur selon le plan de l'architecte et les recommandations de l'Ingénieur. La maçonnerie des caves est rejointoyée.

5. Étanchéité du sous-sol

La protection de toutes les maçonneries est assurée par des membranes d'étanchéité contre l'humidité du type « Roofing », membrane soudée.

Des contre-voiles en béton armé d'une épaisseur de 33cm sur pieux sécants assurent l'étanchéité des sous-sols.

6. Ventilation du sous-sol

Le parking en sous-sol est ventilé par un système mécanique automatisé (voir chapitre ventilation journalière et installation de désenfumage) qui sert à la fois à la ventilation journalière et au désenfumage.

7. Maçonnerie d'élévation extérieure

Les murs extérieurs sont réalisés en voile de béton/pré-murs et blocs de béton lourd de 19 cm d'épaisseur, selon les zones (suivant l'étude d'Ingénieur).

Le revêtement des façades est réalisé en brique de marque Vandersanden, modèle Platina dans le respect du permis d'urbanisme obtenu. Le joint est gris naturel.

La brique est séparée de l'isolant par un creux ventilé de plus ou moins 3 cm.

8. Maçonnerie d'élévation intérieure

Les murs porteurs sont réalisés en voile de béton/pré-murs ou blocs de béton lourd de 14 cm ou 19 cm d'épaisseur et complétés d'éléments structurels (poutres, colonnes) suivant les étages et tenant compte des recommandations de l'étude Ingénieur.

Les murs non-porteurs (cloisons) sont réalisés soit en blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur, soit en bloc béton de 9 cm ou 14 cm conformément au plan d'architecture. Les blocs de plâtre sont hydrofuges dans les pièces d'eau (salle de bain, salle de douche), et pour le premier rang de blocs en contact avec la dalle de sol ainsi que pour certaines gaines techniques.

9. Planchers

a) Sol pour parking

Le sol du parking au rez - 3 niveaux est une dalle sur sol.

b) Planchers pour niveaux intermédiaires du parking, du rez-de-chaussée et des étages

Les planchers sont composés de hourdis en béton armé ou précontraint de qualité BENOR et/ou de prédalles, autorisant une surcharge d'utilisation de 200 kg/m². Les hourdis ont une face inférieure lisse dans les locaux non plafonnés. Tous les planchers recevront une chape de compression en béton armé dont l'épaisseur sera définie par l'étude Ingénieur.

10. Escaliers en béton armé (caves et étages)

Les escaliers sont réalisés en béton destinés à être carrelés à partir du rez-de-chaussée vers les étages supérieurs.

11. Conduits de fumée

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

12. Égouttage - Assainissement – Citernes

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

- Un réseau pour les eaux pluviales comprenant une citerne à eau de pluie assurant un rôle de bassin d'orage et permettant l'arrosage du jardin ;
- Un réseau pour les eaux ménagères et vannes ;
- Plusieurs chambres de visite 60/60 et 80/80 avec couvercle double fond en acier ;

- Une chambre de disconnection ;
- Un raccordement unitaire au réseau public de diamètre approprié.

13. Ouvrages métalliques

Tous les ouvrages métalliques sont enduits de deux couches de protection au minimum. Les ouvrages métalliques extérieurs sont en acier dont la finition est laissée au choix du Promoteur.

14. Linteaux et arrière-linteaux

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

15. Seuils et soubassements

Les seuils sont réalisés en béton, pierre, en acier laqué, ou autres au choix du Promoteur.

Le matériau utilisé pour les acrotères et les plates-formes est laissé au choix du Promoteur.

Le matériau utilisé pour les couvertures des murets des terrasses est laissé au choix du Promoteur.

16. 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 immeubles en eau et en électricité, ainsi que le pré-équipement des immeubles en téléphonie et en télédistribution.

B. CHARPENTE

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

C. ISOLATION DU BÂTIMENT

1. Isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment

Pour les parements en briques, la maçonnerie extérieure est séparée de l'isolation par un creux ventilé de plus ou moins 3 cm. L'isolation extérieure est composée de panneaux de 10 cm d'épaisseur de polyisocyanurate (PIR) ou polyuréthane (PUR) au choix du Promoteur.

La toiture est isolée par 12 cm d'épaisseur de polyisocyanurate (PIR) ou polyuréthane (PUR) ou autres matériaux équivalents en performance isolante au choix du Promoteur.

La toiture située au niveau des terrasses toitures par 12 cm d'épaisseur de polyisocyanurate (PIR) ou polyuréthane (PUR) ou autres matériaux équivalents en performance isolante au choix du Promoteur.

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

2. Isolation entre appartements

Les murs mitoyens entre appartements sont constitués de deux murs en blocs béton entre lesquels est placé un isolant acoustique. Les murs mitoyens avec les communs sont isolés à l'aide d'un mur en blocs de béton complété d'un isolant acoustique.

Une chape technique de 4 cm est prévue au niveau du complexe des chapes des étages, de type Isobet ou équivalent au choix du Promoteur.

Une isolation d'environ 5 mm, de type Insulit ou autre fourniture de qualité et performance acoustique équivalentes, selon le choix du Promoteur, est prévue dans le complexe des planchers des étages.

D. COUVERTURE ET ZINGUERIE

1. Revêtement sur terrasses sur toiture

L'étanchéité est constituée d'une membrane en PVC armée reposant sur un isolant de 12 cm d'épaisseur de polyisocyanurate (PIR) ou polyuréthane (PUR) ou autres matériaux équivalents en performance isolante au choix du Promoteur, avec pare-vapeur et béton de pente. Les relevés, solins en zinc, avaloirs, tuyaux de descente et trop-pleins sont inclus.

Le revêtement des terrasses est :

- Soit en bois, essence au choix du Promoteur
- Soit en dalles de sol, teinte et format au choix du Promoteur

Les balcons sont en béton apparent, finition au choix du Promoteur.

2. Revêtement sur la toiture du bâtiment et des cabanons d'ascenseur

Les toitures sont recouvertes d'un isolant de polyisocyanurate (PIR) ou polyuréthane (PUR) ou autres matériaux équivalents en performance isolante au choix du Promoteur.

L'étanchéité sur toiture, débordement de toiture est de type PVC armé, y compris le relevé d'étanchéité périphérique. Les rives, solins en tôles plastées, ou autre au choix du Promoteur, avaloirs et trop-pleins sont inclus.

3. Finitions et zinguerie

Un système de trop-plein est prévu.

Les rehausses, crépines, tuyaux de descente et solins sont en zinc ou équivalent. Les couvre-murs (dont également les murets au niveau de certaines terrasses-toiture) sont en aluminium ou équivalent au choix du Promoteur. Les rives sont en tôles plastées, ou autre au choix du Promoteur.

4. Accessoires

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

E. MENUISERIES EXTÉRIEURES

1. Châssis Aluminium

Les menuiseries extérieures sont réalisées en profil d'aluminium sélectionnés afin d'obtenir une isolation phonique et une isolation thermique U de +- 1,5 w/m² K (inférieur à 2.2 w/m²K2 U réglementaire), teinte gris foncé conformément au permis d'urbanisme octroyé.

Les double-vitrages sont isolants avec un coefficient K de 1.1.W/m²°C. Ils seront feuilletés, si nécessaire, et suivant la norme en vigueur (NBN S23-002. Menuiserie extérieure et sécurité des personnes).

Les châssis des portes d'entrée 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 des immeubles, d'une gâche électrique commandée par les systèmes de vidéo-parlophonie depuis chaque appartement.

Les autres châssis sont équipés d'une quincaillerie métallique Roto ou similaire, montée en standard. Les portes d'entrée des immeubles sont toutes équipées d'une étanchéité en bas de porte de type « Kaltefein » ou équivalent.

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

2. Ferronnerie et garde-corps

Pour les terrasses, balcons et devant les châssis qui le nécessitent, des garde-corps seront installés. Ils seront :

- Soit en verre clair Securit ;
- Soit métalliques.

Le design et la finition sont laissés au choix du Promoteur.

3. Boîtes aux lettres

La résidence dispose d'un ensemble de boîtes aux lettres placé dans chaque hall d'entrée et en rapport avec les appartements distribués par ce hall. Une boîte supplémentaire est prévue pour le syndic qui sera désigné pour la Résidence. L'emplacement de celle-ci est laissé au choix du Promoteur.

F. PLAFONNAGE

1. Enduit

L'enduit est monocouche de type « Knauf » ou similaire, 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 ou reconstituée à choisir dans une gamme définie par le Promoteur.

2. Faux-plafond et contre-cloisons

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

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

G. CHAPES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGES

1. Isolation de sol

Après la pose de l'ensemble des canalisations et tubages, une isolation thermique de 8 cm en polyuréthane (PUR) projeté est prévue sur tout le plancher du rez-de-chaussée, et de 4 cm ailleurs. Elle intègre les techniques au sol (tubages, électricité et chauffage)

Une isolation acoustique d'environ 5 mm, de type Insulit ou autre fourniture de qualité et performance acoustique équivalentes, selon le choix du Promoteur, est prévue dans le complexe des planchers des étages.

2. Chapes

Les chapes du rez-de-chaussée et des étages d'une épaisseur de 7 cm sont réalisées à base de sable de Rhin et armées d'un treillis galvanisé de mailles 50/50/2 ou de fibres synthétiques, au choix du Promoteur.

H. REVÊTEMENT DES SOLS ET DES MURS

1. Revêtements des sols des parties privatives

a) Carrelages

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, salle de douche si l'appartement en est pourvu sur le plan ;
- La toilette.

Réalisation des joints au mortier gris, pose droite.

Le prix prévoit un carreau de forme carrée 60cm X 60cm (au choix du Promoteur), de teinte uniforme, choisi dans la sélection proposée par le Promoteur (Valeur prix public 30€ HTVA/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.

Les plinthes assorties sont prévues dans la salle de bain/douche et dans la buanderie. Des plinthes en mdf prépeint seront posées dans les autres pièces.

b) Revêtement des chambres

Une réservation sur chape est prévue sur 10mm.

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

En option, un parquet semi-massif peut être proposé à l'Acquéreur. Ce choix fera l'objet d'un devis complémentaire.

Tout autre choix fera l'objet d'un devis complémentaire. Le choix se réalisera obligatoirement chez le fournisseur désigné par le Promoteur.

2. Revêtement des murs des parties privatives

a) Faïences murales

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

Lorsqu'une baignoire est prévue, une fermeture de celle-ci (carrelage sol) ainsi qu'un trapillon d'accès (regard de visite) sont prévus.

Le prix prévoit un carreau de format 30x60 ou autre (au choix du Promoteur), rectifié, choisi dans la sélection proposée par le Promoteur (Valeur prix public HTVA 25€/m² pour cette sélection).

Une superficie supérieure à celle proposée ainsi que les autres formats, frises et décors feront l'objet d'un devis complémentaire. Le choix se réalisera obligatoirement chez le fournisseur désigné par le Promoteur.

3. Revêtement des sols des parties communes

Les choix décoratifs des communs sont réalisés 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 carrelage prévu est de forme carrée ou rectangulaire, de teinte uniforme, 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 choisie par le Promoteur.

I. FERRONERIE INTÉRIEURE DES PARTIES COMMUNES

Les garde-corps et/ou une main courante sont prévus à chaque palier conformément à la norme en vigueur. La réalisation de ces éléments (type et 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 d'usine.

La quincaillerie est en inox, avec béquille et rosace à clé, serrure à clé type BB. 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 Résistantes au Feu (RF) 30 minutes, de finition laquée blanc d'usine, avec judas, serrure 3 points avec clé type PZ, bouton fixe côté couloir et béquille côté intérieur.

De base, la porte d'entrée est RF 30 minutes isolation acoustique III B, de finition laquée blanc, serrure 3 points.

En option, un autre choix de porte d'entrée peut être proposé à l'Acquéreur. Celle-ci comporte les caractéristiques de la porte d'entrée de base ainsi qu'un bloc-porte RF 30 minutes anti-effraction et serrure anti-effraction.

Ce choix fera l'objet d'un devis complémentaire.

Le sens d'ouverture 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 habitations sont de type bloc-porte à battée, à âme tubulaire et de finition laquée blanc 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 d'ouverture 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

Les techniques spéciales visent à réduire les consommations énergétiques des appartements (et de l'immeuble) 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 ;
- Groupe de ventilation et production d'eau chaude ;
- Les installations de chauffage des appartements (radiateurs).

2. Chaufferie commune et distribution

La chaleur nécessaire au chauffage des deux résidences est produite par une chaufferie centralisée. Celle-ci est équipée de deux chaudières biomasses alimentées par des pellets (énergie renouvelable). Les pellets sont stockés dans un local équipé à cet effet, adjacent à la chaufferie, 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 décendrage et la régulation.

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

3. Equipements individuels

a) Ventilation

La ventilation est réalisée via une installation mécanique double flux, à flux croisés (type D suivant NBN D50-001) avec récupération de chaleur.

L'air vicié est extrait dans les pièces humides (sdb, sdd, wc, cuisine, buanderie) via des bouches d'extraction.

L'air est amené au groupe de ventilation par les conduites d'extraction, traverse un échangeur de chaleur (récupération de celle-ci), puis est évacué vers l'extérieur.

Conjointement, de l'air neuf (air extérieur) est aspiré par le groupe de ventilation, traverse l'échangeur de chaleur et est pulsé dans les pièces de vie (séjour, bureau, chambres).

L'échangeur du groupe de ventilation permet de transférer la chaleur de l'air extrait à l'air neuf. L'air extérieur est ainsi réchauffé par l'air extrait. Cet échangeur permet de récupérer jusqu'à 95% de la chaleur de l'air vicié.

L'installation permet de renouveler l'air de l'habitation en permanence tout en réduisant au minimum les pertes thermiques (de chaleur) associées.

L'air neuf est préalablement filtré avant d'être pulsé dans l'habitation. Un second filtre est placé sur l'extraction. Ces 2 filtres permettent d'une part de limiter l'encrassement de l'appareil, d'autre part d'assurer l'apport d'un air propre et sain (filtration des pollens).

La ventilation double flux est également efficace pour limiter le risque de surchauffe. Les groupes sont équipés d'un système de by-pass (étanche à 100%) qui permet de court-circuiter l'échangeur de chaleur, lorsque la température intérieure est trop élevée (réglable, par ex. 22°C), et que la température extérieure est plus basse que la température intérieure (par ex 18°C). Dans ce cas, le by-pass s'active, et l'air frais de l'extérieur n'est pas réchauffé dans l'échangeur et est directement pulsé dans l'appartement. Cela a pour effet de rafraîchir l'appartement. Il ne s'agit cependant pas d'un système de climatisation.

Les groupes utilisés sont des groupes performants dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Haut rendement thermique ;
- Faible consommation électrique (jusqu'à 60% d'économie sur la consommation du groupe du fait de sa motorisation à courant continu) ;
- Equipé en standard d'un by-pass 100% automatique ;
- Filtre à pollen pour prévenir des allergies ;
- Protection antigel automatique sans utilisation de l'air ambiant du groupe ;
- Réglage indépendant des moteurs de pulsion et d'extraction sur chaque niveau de vitesse.

Les conduits de pulsion et extraction (intérieurs) sont en simple paroi en acier galvanisé, de diamètre variant en fonction du dimensionnement de l'installation.

Les conduits d'amenée d'air et de rejet d'air (vers l'extérieur) sont en acier galvanisé isolé, et de diamètre variant en fonction du dimensionnement de l'installation.

Afin de limiter les nuisances sonores (bruit du groupe et bruits entre appartements), les réseaux de pulsion et d'extraction de chaque appartement sont équipés de silencieux.

Remarques importantes :

Concernant les hottes de cuisson :

La hotte à évacuation n'est pas permise, car elle dérègle le fonctionnement de la ventilation double flux, et implique une perte de chaleur conséquente. Le raccordement direct d'une hotte sur une extraction est également à éviter.

Seule une hotte à recyclage, appelée aussi hotte à filtre à charbon actif, est adaptée. Le rôle de la hotte est de filtrer l'air dans la zone de cuisson (graisses, fumées). Parallèlement à la hotte, la ventilation double flux assurera le renouvellement d'air nécessaire dans la cuisine (vapeurs d'eau, odeurs).

Concernant l'utilisation éventuelle d'un séchoir :

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

b) Production d'eau chaude

La production d'eau chaude est réalisée via le ballon sanitaire. Une 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

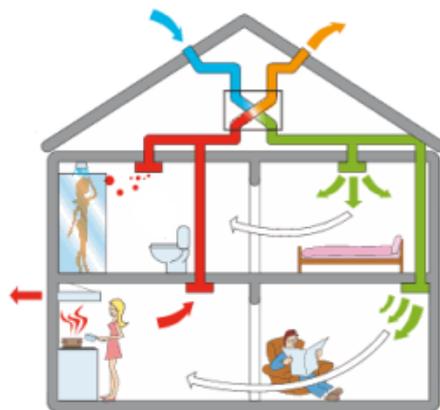
Un réseau de conduites générales de chauffage fournit la chaleur à chaque appartement. Tous les appartements sont équipés d'une sous-station, raccordée à la chaufferie commune. Son rôle est de distribuer la chaleur fournie par la chaufferie aux radiateurs et à la production d'eau chaude de l'appartement.

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 ;
- Deux vannes motorisées. L'une est connectée au thermostat. Lorsque le thermostat s'enclenche, la vanne s'ouvre, et la chaleur est distribuée aux radiateurs. L'autre est connectée à l'alimentation en chaleur du ballon sanitaire. Lorsque la quantité d'eau chaude sanitaire stockée dans le ballon sanitaire est insuffisante, la vanne motorisée s'ouvre de manière à réchauffer le ballon.

L'appartement comprend également :

- Un thermostat d'ambiance multizone Evo-Home : Le thermostat Evo-Home est installé dans le séjour et permet la commande et la programmation du chauffage de l'appartement. Le système Evo-Home vous permet de régler la température dans chaque pièce depuis n'importe où dans votre habitation ;
- 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 thermostatiques. Ces vannes, installées sur tous les radiateurs, permettent de régler la température souhaitée pièce par pièce.



En revanche, un radiateur décoratif à face plane (blanc) est prévu dans les séjours et un sèche-serviettes dans les salles de bains. 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 : 25°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. SANITAIRES

1. Généralités

- L'ensemble des tuyauteries d'adduction est de type « Multi skin Comap » ou similaire ;
- Les tuyauteries de décharge sont en PEHD ;
- Les tuyaux d'eau chaude sanitaire sont calorifugés ;
- Le choix de l'équipement (sanitaire & radiateurs) se réalisera obligatoirement dans les trois gammes proposées par le Promoteur ;
- La ventilation des locaux sanitaires est prévue ;
- Les équipements sont de teinte blanche ;
- La robinetterie est de marque « Hansa », « Grohe » ou « Hansgrohe » ou équivalent au choix du Promoteur.

Les compteurs privatifs d'eau se trouvent dans les locaux destinés à cet effet.

Remarque concernant les 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.

2. Équipements et appareils sanitaires

a) Bain :

- 1 baignoire acryl 170/75 Ideal Standard « DUO » avec 1 mitigeur bain chromé Grohe « Essence », eau chaude et froide, équipé d'une douchette à main et de son flexible, avec alimentation et décharge.

b) Meuble :

- 1 meuble lavabo double Van Marcke « Now » à suspendre, 1 tiroir de 120 cm avec tablette VM Intro « Taz » avec 2 lavabos intégrés et 1 panneau miroir avec luminaire ;
- 2 mitigeurs de lavabo Grohe « Essence » chromé eau chaude/froide, avec alimentation et décharge.

Si l'espace disponible dans la salle de bain ne permet pas l'installation d'un lavabo double, il est prévu :

- 1 meuble lavabo simple Van Marcke « Now » à suspendre, 1 tiroir de 70 cm avec tablette VM Intro « Taz » avec 1 lavabo intégré et 1 panneau miroir avec luminaire ;
- 1 mitigeur de lavabo Grohe « Essence » chromé eau chaude/froide, avec alimentation et décharge.

c) Douche :

Tant que l'avancement du chantier le permet, pour les appartements ne disposant pas d'un coin douche ou d'une salle de douche au plan et suivant la configuration de la salle de bain, 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 proposé est :

- Alimentation et décharge ;
- 1 tub de douche acryl Van Marcke Origine « Esqu» de 90x90x3,5 cm blanc ;
- 1 mitigeur de douche Grohe « Essence » chromé eau chaude/froide ;
- 1 garniture de douche Hansgrohe « Croma 100 Vario » avec barre de douche Unica'C de 65cm, douchette à main Croma 100 Vario et son flexible Isiflex ;
- 1 porte de douche pivotante en verre transparent « Connect » 90x195 cm.

d) WC :

- 1 lave-mains Van Marcke « Kenya » avec 1 robinet lave-mains Grohe « Concetto » eau froide ;
- 1 WC suspendu blanc Van Marcke Origine « Purcompact» avec chasse encastrée Geberit et plaque de commande blanche « Sigma » de 3 et 6 litres ;
- 1 miroir rectangulaire ;
- Alimentation eaux pluviales et décharge.

e) Cuisine :

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

f) Buanderie :

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

g) Terrasse du rez-de-chaussée :

Alimentation eau froide pour cassolette extérieure.

Remarques générales :

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

3. Équipements et appareils sanitaires des parties communes

Un vidoir alimenté en eau chaude et eau froide, ainsi qu'un wc sont placés dans le local d'entretien des espaces communs.

Deux cassolettes avec robinet d'arrêt et purgeur sont placées au niveau du jardin commun et de la placette publique. Une cassolette avec robinet d'arrêt et purgeur sont prévus en sous-sol en nombre suffisant, au choix du Promoteur.

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

Les compteurs privatifs d'électricité se trouvent dans les locaux destinés à cet effet.

2. Installation comprise dans chaque appartement

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

Remarque :

Selon l'aménagement intérieur des maisons, la description, faite ci-dessous, de l'équipement électrique proposé par le Promoteur pour chaque logement peut être légèrement adaptée (exemple : suppression ou ajout de certains Points Lumineux (PL) ou prises électriques 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

Cuisine :

- 1 PL
- 2 prises simples
- 1 prise double
- 1 PL entre-meuble
- 1 prise pour le frigo
- 1 prise pour le four
- 1 prise pour le micro-onde
- 1 prise pour le lave-vaisselle
- 1 prise pour la taque cuisson
- 1 prise pour la hotte

WC :

- 1 PL

Séjour :

- 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 vidéo-parlophonie

Buanderie :

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

Hall de nuit :

- 1 PL
- 1 prise simple

Salle de bain :

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

Salle de douche si elle est prévue au plan :

- 1 PL
- 1 prise simple

Par chambre :

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

Par Terrasse ou jardin :

- 1 PL en applique
- 1 prise simple

Cave privative :

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

3. Installation comprise dans les parties communes

L'ensemble du parking et les couloirs vers les caves sont éclairés par des tubes TL actionnés par des boutons poussoir sur minuterie ou des détecteurs avec minuterie, au choix du Promoteur, dans le respect du descriptif fourni par la Ville de Visé portant sur le parking public.

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

Les cages d'escaliers vers le sous-sol et vers les étages supérieurs sont équipées de points lumineux actionnés par bouton poussoir sur minuterie ou par détection au choix du Promoteur.

Les sas d'entrée « boîtes à lettres » sont équipés d'un point lumineux avec appareillage. Un système de vidéo-parlophonie est installé dans chaque entrée.

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 ainsi qu'aux ascenseurs, prévus suivant les normes en vigueur.

À l'extérieur, le jardin commun et la placette publique disposent de points lumineux en nombre suffisant. Le type et leur localisation sont laissés au choix du Promoteur dans le respect du permis d'urbanisme octroyé.

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

N. VENTILATION JOURNALIÈRE ET INSTALLATION DE DÉSENFUMAGE

Un système de ventilation journalière et de désenfumage est mis en œuvre afin de répondre aux normes en vigueur en ce qui concerne la ventilation et l'évacuation des gaz d'échappement dans des parkings couverts.

La gaine extérieure de désenfumage extérieur est habillée de briques de même type et de teinte que la résidence.

O. PARKING - ABORDS

Le revêtement du parking souterrain est constitué de béton lissé avec peinture blanche au sol pour délimiter les places de parking et la circulation.

La placette publique est réalisée conformément aux plans du permis d'urbanisme octroyé et au descriptif établi par la Ville de Visé.

Les essences des plantations seront du type indigène et respecteront la liste établie par la Ville de Visé.

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 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.

Q. CUISINE – MOBILIER INTÉGRÉ

Les installations d'arrivée d'eau et d'électricité nécessaires au bon fonctionnement des équipements de cuisine, 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.

Une cuisine équipée de base est prévue dans les appartements, d'un montant de 5.000 €.

Si l'Acquéreur le souhaite, et pour autant que l'état d'avancement du chantier le permette, il peut utiliser ce montant de 5.000 € comme un « bon à valoir » dans le choix de sa cuisine. Dans ce cas, ce choix se fera exclusivement auprès du fournisseur choisit par le Promoteur.

R. FRAIS DIVERS COMPLÉMENTAIRES

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

- Les frais d'abonnement et de raccordement particulier aux impétrants (eau, électricité, téléphone, télédistribution) et d'égouttage ;
- Les taxes nationales, régionales ou communales imposées par les autorités compétentes ;
- 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 ;
- Toutes demandes ou impositions inconnues du Promoteur à la date de l'édition du présent cahier des charges.

S. MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La surface mentionnée au plan est la surface brute murs extérieurs compris. 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 cette superficie brute.

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 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.

T. COMMENTAIRE 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 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.

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 et ce, jusqu'à la réception définitive, car il est normal qu'apparaissent des petites crevasses et fissures, au cours des deux premières années après la fin des travaux de constructions. 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.

U. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les règles relatives à la copropriété des parties communes la résidence sont contenues dans l'acte de base, établi par l'Etude du Notaire Paul Kremers sis à Liège.

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.

Si la vente est réalisée hors loi Breyne, un Constat d'Achèvement des Travaux (CAT) sera effectué en présence de l'Acquéreur préalablement à la signature de son acte d'achat et à la remise des clés. Dans ce cas, il n'y a pas de Réception Définitive.

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 Breyne, 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 garantie 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.

IV. NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



www.horizongroupe.com