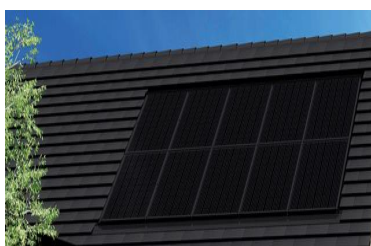
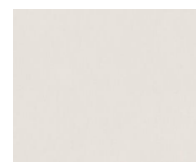
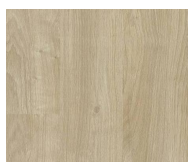


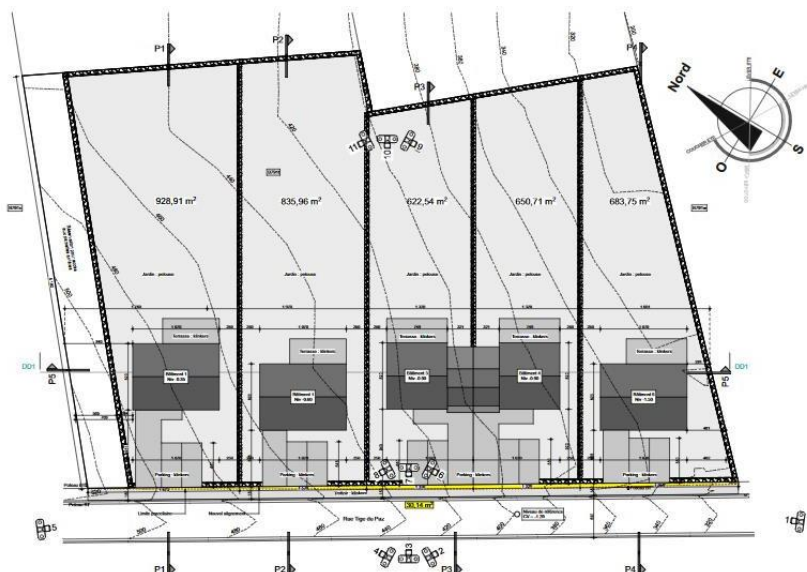
Cahier des charges – Serenity Verlaine





Maisons clés sur portes : Haut rendement
PEB A+ complètement finies hors cuisine
Vente à l'achèvement.





1. Présentation des Intervenants

1. Maître d'ouvrage : Verlainé Eagle Invest/Build SRL -



Les terrains sont vendus par Verlainé Eagle Invest SRL sous le régime des droits d'enregistrement et les constructions par Verlainé Eagle Build SRL sous le régime de la TVA.

Le groupe Buildpartners crée et investit dans des projets immobiliers à taille humaine ou les principes qui régissent la construction sont :

- Favoriser l'ancrage local en privilégiant des corps de métiers et sociétés connues et réputées
- Un choix architectural cohérent et esthétique qui se fonde dans l'environnement existant de manière harmonieuse.
- Des matériaux de haute qualité en construction fournissant un PEB A et des économies d'énergies et une gestion intelligente des espaces de vies.

1.2 Architecte : André America Architecte reconnu depuis 20 ans

1.3 Société d'études en stabilité : Fabrice Beciani BMIBuilding Engineering



1.4 Entrepreneur: STG Construct



Entreprise Générale : STG Construct, une entreprise locale basée à Remicourt dans la province de Liège, réalise des projets avec une attention particulière sur la finition et la qualité.

1.5 PEB : Certigeo SRL

1.6 HVAC-Sanitaire : Facq et X2O



HVAC – Sanitaire ; FACQ Alleur. Fac est le plus grand distributeur en Belgique de Sanitaire et propose le plus grand choix de produits pour vos sanitaires.

1.7 Electricité : Seppi



1.8 Carrelage : K-LO Carrelage

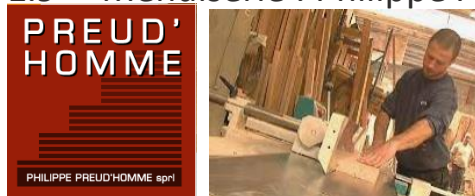


MAMAN THEUNIS

Gamme complète de carrelages de qualité

Maman Theunis est une société de carrelage à Hélécinne qui allie choix, qualité et surtout une très belle expérience car c'est une entreprise familiale qui possède une connaissance technique éprouvée et qui propose des conseils de choix et une palette de carrelage qualitatif très complète,

1.9 Menuiserie : Philippe Preud'Homme SPRL



Menuiserie rue des moulins à Liège, spécialiste en travaux de menuiserie, portes et aménagement d'intérieur

1.10 Géomètre : MSGéo



Michel Saussez Géomètre conventionné par l'Administration du cadastre, inscrit au Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le n°040260

1.11 : Chauffage – MD Confort



à Liège.

2. Conditions générales

1. Remarques préliminaires

Les ventes sont des ventes à l'achèvement et ne sont de fait pas soumises à des ventes sous la loi Breyne, Ceci procure une garantie à l'acheteur de recevoir un bien complètement finalisé et donc de payer un prix fixe au promoteur par rapport au bien construit.

Il convient de lire les présentes descriptions en tenant compte de tous les éléments inscrits dans le permis d'urbanisme. Le promoteur met à disposition les espaces finis. Le présent cahier des charges décrit clairement toutes les finitions.

Le bien est vendu avec les finitions telles que décrites dans ce descriptif technique sans autres exceptions que celles éventuellement mentionnées explicitement dans le compromis et/ou l'acte de vente. En cas de contradiction éventuelle entre le présent cahier des charges commercial d'une part, et les plans commerciaux correspondants et plans d'exécution approuvés d'autre part, le présent cahier des charges prévaudra sur lesdits plans commerciaux et plans d'exécution, sauf convention contraire par écrit entre l'acheteur et le maître d'ouvrage.

En l'absence d'indication contraire, les prix mentionnés dans ce cahier des charges sont toujours hors TVA. Les frais d'Architecte, de Project Manager, d'Ingénieur, du Coordinateur de Sécurité et du Responsable PEB sont à charge du Promoteur et sont inclus dans le prix de vente.

2. Plans, dessins et architecture

Les biens vendus sont aménagés selon les plans et dessins réalisés par le Bureau d'architecture de André America.

Les plans commerciaux remis aux acheteurs sont établis de bonne foi par l'architecte et constituent une base pour l'établissement du contrat de vente. Tous les plans et dessins sont sous réserve des études de stabilité, techniques, acoustiques, etc. et de leur réalisation.

Les éventuels légers écarts par rapport aux plans et dessins (mesures en plus ou en moins) seront considérés comme des différences acceptables qui en aucun cas ne modifieront les engagements de l'Acquéreur ou du Promoteur d'une manière ou d'une autre, et qui ne donneront droit à aucune indemnité d'aucune sorte.

Les adaptations nécessaires pour des raisons de construction ou d'esthétique d'intérêt général sont autorisées sans requérir l'accord préalable de l'Acquéreur.

Les indications de mobilier et/ou de finitions présentes sur les plans doivent être considérées comme purement indicatives.

Il est toujours possible de modifier les plans pour des raisons techniques et/ou de stabilité.

3. Matériaux

Les entrepreneurs utilisent les matériaux décrits ci-dessous pour la réalisation des travaux, dans la mesure où ils sont connus à l'heure actuelle. Le Promoteur se réserve le droit de remplacer certains matériaux décrits dans ce cahier des charges par d'autres produits en garantissant que ceux-ci seront choisis dans une gamme au moins équivalente aux précédents sans jamais nuire à leur caractère

qualitatif et/ou esthétique, et ce, soit pour des raisons techniques ou des difficultés d'approvisionnement, soit en fonction du programme de décoration ou d'esthétique générale conçu par l'Architecte, auteur du projet.

4. Modifications demandées par l'acquéreur

Si l'état d'avancement des travaux le permet, des modifications ne touchant pas à la structure des maisons pourront être demandées au Promoteur. Ces demandes devront être adressées par écrit au Promoteur qui prendra sa décision et la fera connaître par écrit à l'Acquéreur. En cas d'accord du Promoteur, aucune modification, transformation ou aménagement ne sera effectivement exécuté sans un accord écrit et signé par l'Acquéreur quant au supplément calculé par l'Architecte et / ou le Promoteur.

Il n'est pas exclu qu'un coût de placement supplémentaire soit, malgré tout, réclamé pour certains choix de finition, même si leur prix d'achat n'est pas supérieur aux valeurs marchandes prévues. Certaines modifications demandées par l'Acquéreur peuvent donner lieu à des prolongations de délais pour la réception provisoire. Le montant des suppléments sera majoré du coût des honoraires, notamment de l'Architecte, que le Promoteur aura à payer.

5. Exécution de travaux par l'Acquéreur / Réception provisoire

Il n'est pas permis à l'Acquéreur d'exécuter lui-même ou par l'intermédiaire de tiers des travaux sur le chantier avant la réception provisoire et le paiement complet du prix.

Si, pour certaines raisons, l'Acquéreur ne souhaite pas faire exécuter une partie de la finition prévue par le Promoteur (la demande de l'Acquéreur doit alors être introduite en temps et en heure par écrit et ne peut provoquer aucun problème avec les commandes déjà placées, l'exécution ou plus généralement avec le planning du chantier) et que celui-ci l'autorise, les éléments non-réalisés seront alors crédités à son compte, sur base du prix de revient établi par le Promoteur.

Tous travaux que l'Acquéreur souhaite réaliser lui-même ou faire exécuter par un tiers devront être soumis pour approbation au Promoteur et ne pourront être exécutés qu'après la réception provisoire.

Dans le cas où l'Acquéreur effectue lui-même ou par l'intermédiaire de tiers des travaux sur le chantier sans en informer le Promoteur, cela vaut acceptation de la réception provisoire rédigée par le Promoteur et/ou l'Architecte de ses parties privatives et agrégation des travaux du Promoteur. Il en va de même en cas d'emménagement d'appareils ou de mobilier sans l'accord écrit du Promoteur.

Néanmoins l'accès sera interdit à l'Acquéreur tant que le solde des paiements ne sera pas réglé.

Toute forme de mise en service vaut également comme acceptation de la réception provisoire rédigée par le Promoteur et/ou l'Architecte.

6. Commande de travaux supplémentaires par l'Acquéreur

Si l'Acquéreur décide de commander des travaux supplémentaires en cours de chantier, le Promoteur pourra modifier le délai initialement prévu.

Ces travaux supplémentaires éventuels seront uniquement exécutés après accord écrit préalable des Acquéreurs concernant le prix de ces modifications, et l'éventuelle prolongation de délai. En guise de confirmation supplémentaire, un acompte de 50% sera payable à la commande et le solde sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Certaines modifications et/ou travaux supplémentaires peuvent également être refusés par le Promoteur.

Les modifications et/ou travaux supplémentaires doivent toujours faire l'objet d'une concertation, en fonction du planning du chantier. Les prix des modifications et/ou travaux supplémentaires demandés seront établis par le Promoteur, l'Entrepreneur principal ou éventuellement le sous-traitant d'un lot déterminé.

Les accords oraux sont sans valeur tant qu'ils ne sont pas confirmés par écrit.

2.7 Eléments non compris dans le prix de vente

Tout ce qui n'est pas explicitement détaillé ne peut être mis à charge du Promoteur.

Ne sont notamment pas compris dans le prix de vente :

- Les appareils d'éclairage et installations téléphoniques ;
- Tous les coûts des équipements ou extensions de réseau, d'amenée des impétrants à l'intérieur de la propriété, de raccordement, de branchement, de placement, de mise en service, d'utilisation et d'abonnement relatifs aux équipements d'intérêt général (eau, gaz, électricité, égouttage, téléphonie, TV-Radio distribution, internet...) ;
- Les travaux de préparation éventuels qui sont obligatoirement exécutés / facturés par les entreprises de services publics/autorités, nécessaires pour ou spécifiquement liés à l'exécution des impétrants et raccordements d'intérêt général. Entre autres les frais d'extension ou d'amélioration de réseau. Le raccordement à l'égoût public fait partie des impétrants non compris dans le prix de vente.
- Les frais de raccordements au compteur, de branchements au compteur, de placement, de mise en service, d'utilisation et d'abonnement privés (eau, gaz, électricité, égouttage, téléphonie, TV-Radio distribution, internet...), seront payés par l'acquéreur directement aux entreprises de distribution. Si pour une raison quelconque, le Promoteur prenait lui-même en charge ces frais d'ordre privé, ceux-ci seraient détaillés et refacturés à l'Acquéreur en sus du prix global de la vente ;
- Les appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies et des sociétés de distribution ;
- Les meubles, fixes ou détachés, ainsi que leurs installations, apparaissant éventuellement sur certains plans de vente et/ou images commerciales, y compris celles proposées dans ce document ;
- La TVA, les droits d'enregistrement, ainsi que les frais et honoraires de notaire et la quote-part dans les frais d'acte de base ;

2.8 Accès au chantier

L'accès au chantier par l'Acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du vendeur, après avoir pris rendez-vous. La visite ne s'effectuera qu'en sa présence. Les visiteurs sont tenus de respecter le règlement de sécurité en vigueur sur le chantier et de suivre les indications du délégué.

L'acquéreur est formellement avisé que des personnes de moins de 16 ans sont interdites sur le chantier et que les visites du chantier se dérouleront à ses risques et périls, risques qui doivent être couverts par ses assurances personnelles, ces dernières relevant de sa seule responsabilité.

Ces mesures ne sont édictées que pour des raisons de sécurité, de couverture d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

3. Description générale des Maisons

PERMIS D'URBANISME

Le projet immobilier sera réalisé conformément au permis d'urbanisme n° F0213/61063/UCO/2022/43/24308/2199213 octroyé le 03 octobre 2022 par la commune de Verlainne.

La résidence se situe Tige du Paz à Verlainne en province de Liège dans l'arrondissement de Huy.

4. Description des travaux de construction et des matériaux mis en œuvre

1. Terrassements

Les terrassements comprennent :

- Le décapage de la terre arable sur la surface destinée à la construction,
- Le terrassement des vide-ventilés,
- Les fouilles ordinaires pour les fondations d'une profondeur définie par l'étude de stabilité sur le périmètre du bâtiment et sous les murs porteurs intérieurs (ou pour la réalisation des radiers généraux). Toutes les terres excédentaires provenant des terrassements seront évacuées ou récupérées.
- Le nivellement de la terre arable tout autour du bâtiment en fin de chantier.
- L'aménagement des abords dont les accès, aires de stationnement, plantations, selon les normes mises en place avec l'Architecte.

2. Fondations

Fondation élargie en béton armé renforcé, dont les dimensions ont été déterminées par l'étude d'ingénieur. Semelle filante double paillasse en vide ventilé de 80.

3. Protection contre l'humidité

L'humidité ascensionnelle est contrée par des membranes d'étanchéité en polyéthylène placées conformément aux règles de l'art sur les fondations au pied des murs d'élévation.

4. Egouttage et impétrants

Les raccordements au réseau d'égouttage public sont effectués conformément aux directives communales en vigueur au moment de la délivrance du permis de bâtir.

Le réseau souterrain est exécuté en meilleur choix P.V.C. – Benor selon la norme.

L'aménée des impétrants répond aux prescriptions des sociétés de distribution (eau, électricité, gaz, ...).

4.5 Maçonnerie extérieure

La maçonnerie extérieure comprend :

- Les murs extérieurs de façades composés pour les parements
- Les bardages externes en type fibrociment P070 de qualité Cemberit ou de qualité équivalente
- Le parement est réalisée à l'aide de briques de la marque Vandersanden de type « Baroque »
- Isolation des murs en polyuréthane 12 cm
- lame d'air de +/- 3 cm

4.6 Maçonnerie intérieure

La maçonnerie intérieure comprend :

- Tous les murs intérieurs (porteurs) du rez et des étages en blocs de béton d'épaisseur 14cm ou 19cm selon les murs
- Les cages d'escaliers
- Les éléments structurels métalliques et/ou béton armé nécessaires (chevêtres, poutrelles, poutres, colonnes) suivant l'étude de l'ingénieur
- Les cloisons non porteuses à l'intérieur
- hourdis ou béton armé
- Chappes de compressions selon l'étude d'ingénieur.

7. Charpente de toiture

La menuiserie de toiture comprend :

La structure pour garantir la charpente en A en volume principal, 2 versants à 35°. Une trémie pour accès aux combles aménageables.

8. Couverture de toiture

Tuiles teenwenpan ou sneldek en béton de type ondulé.

9. Menuiserie extérieure

La menuiserie extérieure comprend tous les châssis vitrés en PVC couleur Ral intérieurs et extérieurs, tels que dessinés aux plans, un double vitrage isolant K1 y compris les grilles de ventilation intégrée.

10. Menuiserie intérieure

La menuiserie intérieure comprend :

Portes intérieures en bois mélaminé coloré

- **Mobilier fixe** ; Chaque unité d'habitation est dotée d'une salle de bain équipée d'une paroi de douche en verre design, d'un bac de douche design Stark, d'un meuble lavabo intégré 85 cm, de carrelage au sol et sur 3 murs et d'un miroir, de portes serviettes et d'une très belle robinetterie

Hans Grohe et pour les sdb avec bain d'une très belle volumétrie et d'éléments haut de gamme Hans Grohe.

Un escalier en bois pour l'accès au premier étage en hêtre ou similaire.

- **En Option** ; Chaque habitation peut être dotée d'une cuisine équipée composée de 3 grandes armoires arrière et d'un îlot central avec 6 espaces de rangement, d'un four, d'un four à micro-ondes, d'une taque électrique programmable et d'une hotte et d'un lave-vaisselle. Notez que les plans du cuisiniste priment sur les plans de l'Architecte.

Le reste en mobilier indiqué sur les plans (comme les placards intégrés, le mobilier non fixé, etc.) est dessiné à titre purement informatif et n'est pas compris dans la vente.

4.11 Eléments de finition extérieure

- Les bardages en fibrociment gris foncé
- Les gouttières et systèmes d'évacuation d'eau

Le vitrage est prévu à **double vitrage** avec une valeur **K 1,1 W/m²K** ou 1.0 si spécifié au mètre. **Le constructeur respecte à la lettre la norme NBN S23-002** en ce qui concerne **la sécurité** des utilisateurs et donc prévoit l'utilisation de **vitres feuilletés**, dans les cas où son **utilisation est obligatoire**.

Nos **châssis sont fabriqués sur mesures**, ce qui permet d'adapter les dimensions des baies en fonction du format de la brique. Les découpes inesthétiques dans les briques sont ainsi évitées.

Le **raccordement** entre le châssis et l'isolant de la maçonnerie mixte est réalisé par **injection de mousse polyuréthane**.

Le rejointoyage des parements est réalisé par panneau de mur entier, avec un mélange composé de **sable et de ciment et de couleur**. Des joints verticaux sont laissés ouverts au bas des parements de briques, ainsi qu'aux linteaux, pour permettre la ventilation de la coulisse et l'évacuation de l'eau. Sauf si spécifié au mètre, le **resserrage** entre la maçonnerie et les châssis est réalisé au **mortier**.

4.12 Plafonnage

- Plafonnage ou lissage complet des murs, cloisons et plafonds de toutes les pièces à l'intérieur
- Jointoyage

4.13 Peinture

- Les travaux de peinture sont pris en charge par le client final à l'exclusion des portes,

4.14 Chapes

Les sols des **planchers inférieurs du volume protégé sont isolés** par une chape isolante réalisée par **projection de mousse polyuréthane NESTAAN®** ou similaire, d'une épaisseur de **+/- 10 cm** pour le rez de chaussée et +/- 5 cm à l'étage si spécifié au métré et avec une valeur lambda (λ) de **0,027 W/mK**. Celle-ci couvre les tuyauteries et les tubages posés à même le plancher. Cette projection est **réalisée sur un support sec et propre**.

Etant donné la **réaction exothermique** du produit que nous ne pouvons contrôler, une certaine **tolérance** doit être admise en ce qui concerne l'épaisseur de la couche finale de l'isolation. Soit **+/- 1 cm** de différence de l'épaisseur demandée, doit être considérée comme étant la moyenne de l'épaisseur sur la surface.

Lors de la réalisation de la projection, la **température superficielle des parois** à projeter **doit être supérieure à 5 °C**.

Préalablement à la projection, un **voile protecteur** en polyéthylène est placé **sur les murs et sur les châssis** jusqu'à une **hauteur de +/-120 cm**. L'enlèvement de projection éventuelle sur le plafonnage n'est pas compris.

4.15 Chauffage et eau chaude

Le chauffage et l'eau chaude est assurée par un système de Pompe à chaleur type Vaillant uniTower VIH QW 190 /1 E ou similaire et comprend **tout le dispositif et tous les accessoires indispensables à son bon fonctionnement**.

L'installation est **réceptionnée par un** organisme agréé, afin de réaliser la mise à feu du système. Les tuyauteries (dans les locaux plafonnés ou non) sont réalisées en **tuyaux multicouches** (polyéthylène réticulé + aluminium de 0,4 mm), non isolées et posées directement sur le plancher.

L'installation est **étudiée en fonction des normes en vigueur en Belgique**, afin d'atteindre les températures suivantes : 18°C dans chambres/hall, 22°C dans séjour/cuisine/bureau et de 24°C dans salle de bains/douche. Le résultat de ce calcul définit la puissance de l'installation, ainsi que le nombre et l'emplacement des appareils.

- **Le plan de pose est toujours étudié avec le maître de l'ouvrage lors d'une réunion spécifique. L'emplacement de la chaudière et la sortie de celle-ci devra être étudié par l'Architecte lors de l'élaboration de ces plans, et ce afin de se conformer aux réglementations en vigueur.**



CORPS DE CHAUFFE

Au rez de chaussée : Système de chauffage au sol couvrant l'entièreté du rez-de-chaussée.

A l'étage : un système de branchement de convecteur et les convecteurs sont prévus dans les chambres et un chauffage sdb électrique est compris dans le prix de la maison.



- Dans la salle de bains, radiateur sèche-serviettes vertical de marque est prévu (sans appoint électrique). (Image C)

Les convecteurs et le chauffe-serviettes sont dimensionnés par le chauffagiste suivant les températures à atteindre de chaque pièce et leurs volumes.

Les emplacements des appareils sont à définir par l'Architecte lors de l'exécution des plans techniques.

CHAPES POUR LE CHAUFFAGE PAR LE SOL

Pour le chauffage par le sol, la chaudière dessert un collecteur à vannes qui régule le flux dans les tuyauteries enfouies dans la chape chauffante. Cette option peut être prise uniquement pour le hall d'entrée, la salle à manger, le salon et la cuisine.

c. **TEMPERATURES** suivant Norme NBN EN 12831 ANB de 2015

L'installation est calculée de façon à garantir les températures suivantes par une température extérieure.

4.16 Sanitaires

Le poste des sanitaires comprend :

- Une toilette et un lave main au rez de chaussée de marque Architectura et Lucas Varess
- Une toilette et un lave main au premier étage – Design et Luca Varess avec système Ideal Standard pro 6 encastré
- Une sdb selon le type de maison avec une grande vasque et un meuble sdb de marque D-Motion , un bain, une douche et du carrelage au sol et sur une partie des murs. Un grand miroir, un système de porte serviettes au mur. La robinetterie est Hans Grohe et Blaufoss,

Un choix de matériaux de qualité et esthétique à été réalisé pour offrir la meilleure composition possible,

1. *Tuyauteries d'alimentation et de décharge*

- Une colonne d'amenée d'eau depuis le compteur jusqu'à la maison
- Plusieurs colonnes de décharge.
- Une distribution d'eau chaude, d'eau froide et décharges.
- Pour la machine à laver : robinet court pour machine à laver et décharge en attente du branchement de l'appareil.
- Près de la vanne d'arrivée d'eau dans la maison (en principe dans le local technique) sera inséré un by-pass qui permet d'intercaler un adoucisseur d'eau et un réducteur de pression, **tous deux en option.**

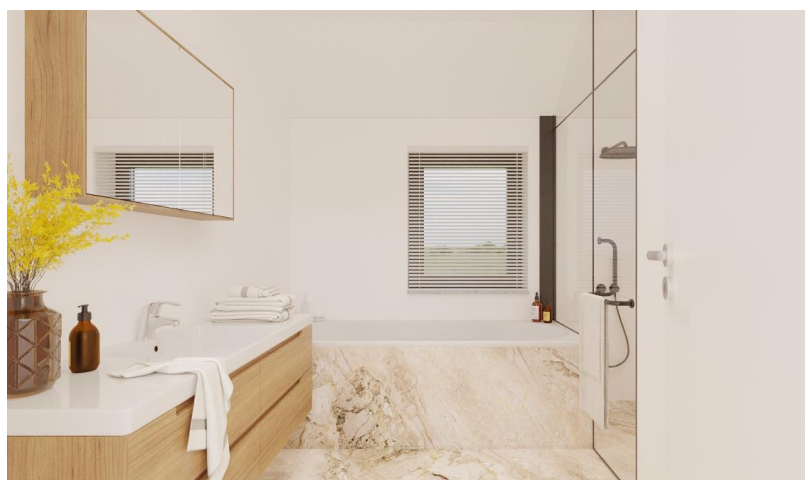
4.16.2 *Appareils sanitaires*

Généralités :

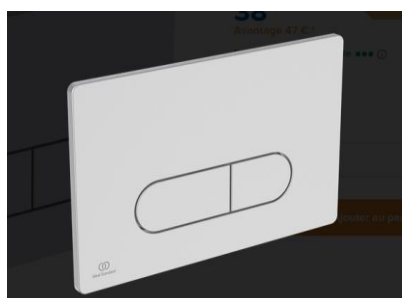
Les évacuations des appareils se font par des tuyauteries en PE haute densité de marque GEBERIT / Bosch dans les chapes, les murs et dans les gaines techniques. Les canalisations d'eau chaude et d'eau froide sont réalisées en tuyauterie similaire. Des robinets d'arrêt « schell » sont placés à chaque appareil sanitaire. La plupart des tuyaux d'alimentation et d'évacuation sont non apparents et posés dans les gaines techniques, les chapes ou encastrés dans les murs. Les différents appareils sanitaires seront alimentés en eau chaude à production instantanée via la chaudière murale gaz individuelle. Le branchement d'une machine à laver et d'un sèche-linge à condensation est possible dans la buanderie.

Le WC comprend :

- Bâti-support Ideal Standard Pro 6
- Siège de WC design Luc Varess
- Cuvette de WC suspendue
- Plaque de commande
- Si repris au plan, un robinet eau froide pour lave-main Villeroy & Boch Architectura 36x26cm ou similaire avec robinet GROHE CONCETTO (Image B)



(B)





La salle de bain comprend :

- Un meuble-lavabo de 70 cm pour un meuble simple lavabo avec vasque moulée, son sous-meuble, un miroir 75 cm et 1 mitigeur GROHE taille M, selon plan.

Miroir





- Une baignoire D-CODE 170x75 ou équivalent selon plan équipée d'un mitigeur de douche ou de bain GROHE CONCETTO avec un set de bain EUPHORIA ou similaire
- Un receveur de douche SUBWAY ou 90/120 ou équivalent selon plan équipé d'un mitigeur de douche GROHE CONCETTO avec un set de douche NEW TEMPESTA 100 2J ou similaire,
- Paroi de douche en angle pour receveur de douche 90x120 ou 140 quand c'est possible de type HUPPE D-motion porte avec accès d'angle
- Une décharge sanitaire Ø 40 lavabo.
- Deux robinets d'arrêt SCHELL.
- Des accessoires pour portes serviettes en métal argenté

Des modifications et/ou suppléments peuvent être demandés par l'acquéreur tant que le planning le permet et dans le respect des conditions générales (voir plus haut). Le fournisseur établira un devis pour ces modifications qui sera transmis au Promoteur ainsi qu'à l'Acquéreur.

En cas de modification de l'équipement de base ou si des appareils sanitaires supplémentaires doivent être placés, il y a lieu de tenir compte d'une facturation de coûts supplémentaires pour la modification des tuyauteries et évacuations et leurs poses imputables à l'Acquéreur. Toute commande de matériel sanitaire ou radiateurs hors base ne sera effectuée qu'à partir de l'approbation et signature du décompte résultant des modifications souhaitées par rapport à la base.

4.16.3 Ventilation

Système C avec un extracteur centralisé situé dans le local technique de type Renson C+Evo II ou de qualité équivalente selon normes et PEB A double flux

Afin de permettre ce système de ventilation, il est nécessaire d'avoir une amenée d'air « frais » dans les locaux dits « secs » (living, chambre, ...). Cette amenée d'air frais est assurée par le système de double flux,

L'air frais est ensuite **transféré** dans les différentes pièces par des tuyaux,

L'extraction de l'air « vicié » se réalise par des conduites apparentes et des **grilles auto-réglables en PVC blanc** placées **au plafond** des locaux dits « humides » (salle de bains/douche, Wc, Cuisine, Buanderie).

Le **moteur d'extraction** muni d'un **détecteur d'humidité** de marque **Renson® Healthbox** ou similaire est **raccordé à une tuile de ventilation**.



4.17 Revêtement des sols :



4.17.1 Carrelage

Dans la cuisine, le local technique, le séjour, le WC, la salle-de-bain et le hall, un carrelage de dimension 45/45 ou 60/60 d'une valeur d'achat de maximum 30€/m² tvac sera collé sur chape. Une plinthe unie blanche est prévue sauf dans les pièces dont les murs sont carrelés et au dos des meubles de cuisine.

Carrelage prévu : carrelage légèrement structuré dans les tons beige sable taupe chaleureux grande dalle.

Il n'y a pas de carrelages prévus sous la baignoire et sous le tub de la douche.
Carrelage SDB prévu : Type pierre Naturelle Sand beige léger avec une légère teinte en plus foncée sur le sol et plus clair dans les salles de bains.

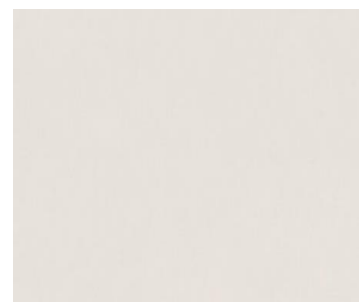
L'Acquéreur pourra choisir les carrelages dans le show-room du fournisseur désigné par l'Entreprise Générale, si l'état d'avancement de la construction le permet et suivant les modalités des conditions générales.

Si l'Acquéreur opte pour un carrelage, parquet ou sol stratifié différent de ceux prévus dans la gamme proposée par les fournisseurs désignés par l'Entreprise Générale dépassant le budget, un supplément sera porté en compte. De même, les schémas de pose spéciaux, les carreaux de dimensions inférieures ou supérieures, les moulures, la pose de sols en pierre naturelle, etc. feront partie d'un supplément distinct à approuver par l'Acquéreur.

4.17.2 Parquet stratifié dans les chambres compris

Dans les chambres des maisons, un parquet semi-massif stratifié est prévu ou tout autre type de sol au choix de l'acquéreur est possible au moment de l'achat moyennant surcoût si il y a une différence avec ce qui est prévu au niveau du budget. L'Acquéreur peut demander au Promoteur, s'il en est encore temps, un devis pour le placement du carrelage ou d'un parquet à définir à charge du futur propriétaire les surcoûts éventuels.

4.17.3 Carrelages dans les SDB.



Dans les salles de bains, des carrelages muraux sont prévus sur les murs de part et d'autre de la douche et sur une partie de la sdb. Ces carrelages muraux sont de dimensions 30/60 ou 60x60 et d'une valeur d'achat maximum de 38€/m² HTVA.

L'Acquéreur pourra choisir les carrelages dans le show-room du fournisseur désigné par l'Entreprise Générale, si l'état d'avancement de la construction le permet et suivant les modalités des conditions générales. Du côté des Meubles de SDB le carrelage ne sera pas posé pour laisser libre le mur en blanc.

18. Electricité

1. Généralités

L'installation électrique commence au coffret à fusibles, elle est réalisée **conformément au R.G.I.E** (règlement général des installations électriques) en vigueur à la signature du présent cahier des charges et est **réceptionnée par un organisme agréé à la demande et aux frais du constructeur.**

L'installation est **encastrée** dans les **pièces plafonnées** et **apparente** dans les **pièces non plafonnées**. Les **interrupteurs** (à bascule) et les **prises** sont de marque **Niko Original Crème ou blanc** ou similaire et le **coffret** divisionnaire **36 modules** est de marque **Vynckier** ou similaire. Les appareils d'**éclairage** ne sont **ni fournis, ni installés.**

Le plan de pose est étudié avec le maître de l'ouvrage lors d'une réunion spécifique, afin de matérialiser le tracé de l'installation. Lors de cette réunion, le maître de l'ouvrage précise le type de raccordement qu'il a choisi auprès de son gestionnaire de réseau et son choix de teinte d'appareillage pour les prises et interrupteurs.

Un **coffret 25S60** est placé, en fonction des recommandations que le gestionnaire de réseau aura formulées au maître de l'ouvrage.

L'installation électrique est réalisée suivant le détail repris au métré, en fonction des plans du bâtiment

4.18.2 L'électricité comprend :

Dans les Maisons

Le descriptif ci-dessous correspond à une maison type, des modifications peuvent être apportées en fonction de la configuration du bien.

Les points lumineux prévus ne sont pas dimmables.

Par point lumineux, il convient d'entendre l'alimentation du point lumineux avec un raccord sucre. L'Acquéreur peut, en concertation avec le Promoteur et l'Entrepreneur en électricité, commander des équipements électriques supplémentaires moyennant acceptation et paiement d'un supplément.

WC

- 1

Cuisine

- 2

Note : la hotte devra comprendre un système de recyclage au charbon actif sans évacuation vers l'extérieur.

Séjour

- **Chambre 1**
- **Chambre 2**

Chambre 3/4 le cas échéant

- *Salle de bains*

Extérieur (terrasse)

Communs

- 1 tubage + câblage pour moteur (circuit indépendant) et accessoires selon les normes en vigueur (en système « C »)

2 DETECTEURS DE FUMEE sont prévus : 1 salon/cuisine/1 hall de nuit

- Détecteur de fumée autonome à pile au lithium.

Les appareils d'éclairage ainsi que les carottages en hourdis en cas de pose de spots encastrés, ne sont pas compris.

4.19 Cuisines en option sur demande de l'acquéreur

Le prix de vente de base de la maison **n'inclut pas** de cuisine. Pour permettre à l'acquéreur de se projeter, nous avons réalisé une étude pour la disposition des meubles et un type de cuisine aménagée. L'acquéreur restera libre de valider cette option, de la compléter ou de la modifier selon ses choix.



4.20 Performances énergétiques

- Les Maisons répondent aux normes **PEBA** en matière de performance énergétique au moment de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme.
- Le bureau désigné pour réaliser la mission PEB assiste à la bonne observance des normes en vigueur lors de l'octroi du permis de bâtir. L'isolation thermique a retenu une attention particulière au niveau de la performance des matériaux isolants choisis, et de leur mise en œuvre.

DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SONT COMPRIS DANS NOTRE OFFRE DE MAISONS

Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture de chaque maison pour l'alimenter en électricité. Le placement définitif des panneaux photovoltaïques sera décidé par l'Architecte,

4.20 Performances énergétiques

- Les Maisons répondent aux normes **PEBA** en matière de performance énergétique au moment de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme.
- Le bureau désigné pour réaliser la mission PEB assiste à la bonne observance des normes en vigueur lors de l'octroi du permis de bâtir. L'isolation thermique a retenu une attention particulière au niveau de la performance des matériaux isolants choisis, et de leur mise en œuvre.

DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SONT COMPRIS DANS NOTRE OFFRE DE MAISONS

Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture de chaque maison pour l'alimenter en électricité. Le placement définitif des panneaux photovoltaïques sera décidé par l'Architecte, l'installation à devoir réaliser et les prérequis techniques. Cette installation sera reliée à un onduleur et à la pompe à chaleur.



L'isolation des bruits aériens et des bruits de choc entre unités d'habitation adjacentes visent à répondre à la norme acoustique de 'confort normal'.

4.22 Prévention incendie

- Les intervenants dans la réalisation du projet sont tenus de respecter le rapport du Service Incendie délivré en annexe du Permis d'Urbanisme.

4.23 Abords

- Un trottoir en klinkers de 1.5m de large sera réalisé selon les spécificités techniques de la commune de Verlainne.
- Des haies seront plantées à l'avant de chaque maison.
- Un engazonnement sera réalisé dans les jardins
- Des plantes viendront agrémenter chaque maison.

****Les illustrations présentées dans ce cahier de charge ne sont pas contractuelles et permettent aux futurs acquéreurs de visualiser les espaces et les aménagements possibles. Les Maisons ne sont pas vendues avec du mobilier ou des éléments non clairement indiqués dans les points ci-dessus de ce cahier de charges. Hors sdb aucun meuble ou décoration n'est proposée de base.***

Ce cahier de charge a été revalidé en Décembre 2023 et les différentes éléments mentionnés correspondent aux choix finaux réalisés auprès de nos fournisseurs.