

**CAHIER DES CHARGES**  
Construction traditionnelle



Clos du Bois Joli, Saive



# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>I. PARTENARIAT</b>	<b>3</b>
<b>II. INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>III. GROS-OEUVRE FERMÉ ET ABORDS</b>	<b>5</b>
A. Généralités	5
B. Exécution	5
C. Divers	7
<b>I.V. TECHNIQUES SPÉCIALES</b>	<b>8</b>
A. Ventilation	8
B. Chauffage - eau - régulation	8
C. Électricité	9
D. Installation photovoltaïque	12
E. Installation sanitaire	12
<b>V. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS</b>	<b>13</b>
A. Commentaires et réserves	13
B. Exécution	14
C. Code de mesurage et autres mentions reprises aux plans	16
D. Conditions particulières	17

## I. PARTENARIAT

---

### **PROMOTION**

Horizon

Rue Natalis, 2 à 4020 Liège

### **CONCEPTION**

Urbanisme :

**Mimob - Horizon**

Rue Natalis, 2 à 4020 Liège

**Réseau de chaleur** : R.C.P. s.a. Rue Natalis 2 à 4020 LIÈGE

**Exécution Techniques Spéciales** : ATS s.a. Rue Natalis 2 à 4020 LIÈGE

## II. INTRODUCTION

---

Le lotissement est un éco-quartier situé dans un coin de verdure calme et agréable non loin des services, écoles, commerces,...

Le lotissement est composé de maisons 3 et 4 façades avec jardins privatifs.

Le présent cahier des charges porte sur les maisons avec car-port des lots 7 à 20.

Le lotissement comprend un réseau de chaleur, desservant tous les logements, alimenté par une chaudière biomasse commune (pellets), un système de cogénération ainsi qu'un ensemble de citernes collectives permettant l'alimentation des logements en eau de pluie et eau sanitaire.

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

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

La demande de permis d'urbanisme et les exigences PEB relatives aux maisons des lots 7 à 20 datent de 2020.

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

Les lots construits et les non construits respectent les normes PEB en vigueur au moment de l'introduction du permis d'urbanisme qui les concernent.

**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.

## III. GROS-OEUVRE FERMÉ ET ABORDS

---

### A. GÉNÉRALITÉ

Le bâtiment est réalisé en structure traditionnelle. Cette structure est calculée et mise en oeuvre selon les normes en vigueur au moment de l'exécution par un bureau d'étude spécialisé qui en assure la responsabilité et qui est couvert par une police d'assurance appropriée.

### B. EXÉCUTION

#### 1. Déblais

Des déblais sont prévus pour l'implantation des ouvrages, des ouvrages de fondation et de canalisations d'égouttage.

#### 2. Fondations

Selon les cas (définis par l'étude de stabilité et le niveau du bon sol) :  
Radier en béton armé sur sol, sans vide-ventilé.

#### 3. Maçonnerie d'élévation

##### 3.1 Murs extérieurs

Réalisés en blocs de béton de 14 cm ou en prémurs de 25 cm rempli de béton.

##### 3.2 Murs intérieurs

Murs porteurs réalisés en blocs de béton creux (épaisseur 14 cm ou 19 cm, suivant plan ingénieur stabilité).

Cloisons non porteuses en métal stud.

#### 4. Planchers

Aux étages, hourdis en béton armé suivant étude Ingénieur.



### III. GROS-OEUVRE FERMÉ ET ABORDS

---

#### 5. Canalisations d'égouttage

En PVC égout - diamètre suivant plan ou nécessité.

Chambre de visite avec simple couvercle à coupure hydraulique.

Siphon disconnecteur dans la chambre à l'extérieur du bâtiment.

Raccordement à l'égout en voirie. Les eaux usées seront récoltées dans une fosse septique collective.

Récolte des eaux pluviales vers une citerne enterrée (capacité 110m<sup>3</sup>) avec évacuation du trop plein vers le bassin paysagé d'infiltration. Ces eaux seront utilisées pour les WC, le robinet d'extérieur. Le système de distribution et son installation sont prévus de base au plan d'exécution.

#### 6. Parements de façade en crépi et bardage

Crépi auto nettoyant et de ton rouge/brun sur isolant polystyrène expansé et bardage bois pré-grisé suivant plans d'exécutions sur isolant en polyuréthane. Les épaisseurs des isolants seront déterminées par les normes PEB en vigueur.

Surface suivant plan des façades y compris linteaux, cordons, montants, etc.

Les seuils de portes et portes-fenêtres du rez-de-chaussée sont en pierres de taille.

Les seuils de fenêtres sont en aluminium laqué.

#### 7. Toiture

La toiture des habitations est constituée d'éléments lourds de type hourdis en béton. L'étanchéité de toiture est réalisée à l'aide d'une membrane PVC ou Roofing. Relevées et retombées de ladite membrane sont incluses.

Isolation en polystyrène expansé 16 cm. Selon les normes en vigueur.

#### 8. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont réalisées en PVC couleur blanc intérieur et gris moyen à l'extérieur, munies de 5 chambres. Elles sont munies de double-vitrages isolants selon les normes en vigueur. (Épaisseur adaptée aux dimensions des vitrages). Conformément à la norme vitrage NBN S 23-002, norme de vitrage-sécurité, toutes les fenêtres et portes-fenêtres présentant une allège inférieure à 90 cm sont équipées d'un verre intérieur feuilleté. Les vitrages des châssis des chambres et du séjour sont équipés d'aérateurs totalement ou partiellement selon les débits d'air nécessaire.

### III. GROS-OEUVRE FERMÉ ET ABORDS

---

#### 9. Abords

Les accès aux car-ports et les accès piétons sont réalisés sur un empierrement de fondation avec empierrement calcaire de finition 7/14 et bordures béton. A l'arrière, une terrasse sur la largeur de la façade arrière est prévue sur un empierrement et des pavés béton.

La pelouse sera ensemencée.

#### 10. Car-port

Réalisation d'un car-port de +- 23m<sup>2</sup> (2.875m x 8m) sur empierrement. L'étanchéité de la toiture plate est réalisée à l'aide d'une membrane PVC et l'habillage du bardage est réalisé en bois.

#### C. DIVERS

Les frais de raccordements et taxes relatifs à l'égouttage, l'eau, l'électricité, le réseau de chaleur, le téléphone, la télédistribution ne sont pas compris : un décompte séparé sera établi ultérieurement suivant les tarifs d'application des différents opérateurs. Les tubages et câblages jusqu'au répartiteur dans le local technique, suivant le modèle, sont prévus pour permettre le raccordement internet et télédistribution. Le lotissement étant pourvu d'un réseau de chaleur, il n'y a pas de réseau de distribution de gaz de ville. L'eau sera distribuée par REP (réseau d'eau de pluie) et traitée par un système d'osmoseur. Toutefois, le lotissement est équipé du réseau d'eau de ville permettant le raccordement aux maisons et ce à la demande et aux frais du client.

## IV. TECHNIQUES SPÉCIALES

---

### A. VENTILATION

Le bâtiment est ventilé selon les normes en vigueur (système C+). Le dispositif est laissé au choix du Promoteur.

### B. CHAUFFAGE - EAU - REGULATION

#### 1. Chaufferie centralisée

La chaleur nécessaire au chauffage de l'ensemble du lotissement est produite par une chaufferie centralisée et distribuée aux habitations par un réseau de chaleur. La chaufferie centralisée est équipée de deux chaudières biomasse (bois pellets, cogen). Les chaudières sont 100 % automatiques : chargement du combustible, allumage, nettoyage, décendrage, régulation.

#### 2. Réseau

Le réseau distribue la chaleur à l'ensemble des sous-stations des habitations. Ce réseau utilise des tuyaux en polyéthylène réticulé avec barrière contre la diffusion en mousse dure de polyuréthane. La coque de protection est en polyéthylène extrudé sans soudure. Les tuyaux sont du type Uno ou Duo en fonction des débits de passage. Les jonctions et raccordements se font toujours avec du matériel prescrit par le fournisseur pour éviter tout risque de fuite ou de perte thermique.

##### 2.1 Sous-Station

Les sous-stations sont implantées chez chaque utilisateur. Le poste de raccordement domestique est installé directement au point d'arrivée de la conduite de chauffage dans les bâtiments à alimenter. Il comprend l'échangeur de chaleur, le compteur et une commande de régulation. Chaque habitation individuelle est équipée d'une sous-station.

Pour l'utilisateur final, ce réseau fonctionne de la même manière que les réseaux de distribution de gaz de ville. Un compteur est installé dans chaque habitation pour mesurer l'énergie réellement fournie et consommée par l'habitation. Il permet aux occupants de suivre leur consommation et la répartition des frais de chauffage (au prorata des consommations).



## IV. TECHNIQUES SPÉCIALES

---

### 2.2 Régulation

La régulation permet d'assurer le confort des occupants, tout en réduisant la consommation d'énergie du bâtiment.

La régulation gère automatiquement :

- la distribution de la chaleur vers les radiateurs ;
- le chauffage de chaque pièce à la température désirée au moyen de vannes avec un thermostat programmé dans le séjour.

### 2.3 Production d'eau chaude

L'eau chaude sanitaire est produite localement dans chaque habitation, via les ballons avec 3 sources de chauffe, hiérarchisée comme suit :

- Réseau de chaleur ;
- Boiler via la PAC (pompe à chaleur) qui récupère la chaleur de l'air extrait (il devra être conclu pour chaque habitation un contrat de maintenance annuelle de la PAC avec ATS) ;
- Résistance électrique en secours ultime et sur action.

## C. ÉLECTRICITÉ

- Afin d'être à la pointe technologique, chaque maison bénéficie d'une installation Niko Home Control. Grâce à celle-ci, de nombreuses options peuvent devenir réalité (optionnelles en fonction des desideratas des clients) ;
- Chaque logement comprend toutes les alimentations intérieures d'électricité ;
- Les compteurs privatifs d'électricité se trouvent dans la buanderie ;
- Les propriétaires ou locataires payent en direct leur consommation personnelle, la location des compteurs et la caution éventuelle aux fournisseurs et intercommunales ;
- L'ensemble de l'installation est réalisée conformément aux directives du règlement technique en vigueur et soumise 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 ou enduits. Il est apparent dans les autres locaux ;
- L'installation électrique se termine fils sortis, sans appareils d'éclairage uniquement avec soquet et ampoule.

## IV. TECHNIQUES SPÉCIALES

---

L'installation comprend :

- Réception de l'installation par organisme agréé + schéma d'étude ;
- Liaison équipotentielle et colonne d'alimentation du compteur jusqu'au coffret ;
- 1 mise à la terre de l'installation ;
- 1 coffret divisionnaire avec différentiels et fusibles automatiques (une goulotte pour le réseau internet) ;
- Alimentations pour les techniques spéciales ;
- 1 détecteur incendie par niveau et par surface de 80 m<sup>2</sup> maximum, positionnés dans le sas escalier et dans le hall de nuit à l'étage ;
- Interrupteurs et prises de courant assortis ;
- Câble d'alimentation en attente (téléphonie et télédistribution).

### **Remarque :**

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

Entrée avant :

- 1 PL extérieur en applique ;
- 1 bouton sonnerie extérieur avec carillon.

Hall d'entrée :

- 1 PL ;
- 1 prise simple.

Par WC séparé :

- 1 PL.

Cage escalier :

- 2 PL dont 1 en applique.

Hall de nuit (suivant type maison) :

- 1 à 4 PL avec minimum 3 directions selon le type de maison.

Terrasse :

- 1 PL ;
- 1 prise étanche.

## IV. TECHNIQUES SPÉCIALES

---

### Séjour :

- 2 x 1 PL ;
- 5 prises simples ;
- 1 prise double ;
- 1 tubage et câblage télédistribution ;
- 1 tubage et câblage thermostat ;
- 1 tubage et câblage téléphone/Internet ;

### Cuisine :

- 1 PL ;
- 1 PL en zone entre-meubles ;
- 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 ;

### Dressing :

- 1 PL.

### Débarras :

- 1 PL ;
- 1 prise simple.

### Salle de bains :

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

## IV. TECHNIQUES SPÉCIALES

---

Par chambre et/ou bureau :

- 1 PL ;
- 4 prises simples ;
- 1 tubage et cablage RJ45/Coaxial.

Carport :

- alimentation électrique et possibilité de placer une borne de recharge pour VE.

Jardin :

- gaine pour alimentation vers abri éventuel

### D. INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

8 panneaux (3.4 kWc) avec onduleur et raccordement combinés à un pack batteries domestiques par maison.

### E. INSTALLATION SANITAIRE

Les appareils sanitaires prévus dans notre offre de base sont de teinte blanche.

#### **Remarque :**

L'implantation est reprise sur les plans d'architecte 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'arrêts.

1. Pour les salles de bain

**Voir le cahier des charges sanitaire Meurer.**

2. Autres

- 1 arrivée et décharge pour évier de cuisine et pour lave-vaisselle ;
- 1 arrivée et décharge pour machine à laver avec alimentation eau de distribution et/ou pluviales au choix ;
- 1 cassolette en façade avec alimentation eaux pluviales et système anti-gel.

#### **Remarque générale :**

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

## V. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

---

### A. COMMENTAIRES ET RÉSERVES

Si des changements dans les appareils sanitaires sont désirés, l'acquéreur sera mis en contact direct avec le sous-traitant. Si ces changements sont possibles, le promoteur transmettra au client un devis complémentaire selon les nouveaux desiderata. Il en sera de même pour certains autres postes de l'entreprise, le client restant maître de son choix pour autant que le stade d'avancement des travaux et la technique le permettent.

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

Le bureau d'architecture est mandaté par le promoteur pour effectuer le suivi des travaux. Par delà la mission évoquée ci-avant, sont à charge de l'acquéreur les prestations suivantes :

- les travaux complémentaires nécessitant la mise au point des plans spécifiques ;
- ces modifications donneront lieu à des décomptes justifiant les prestations supplémentaires de l'architecte et du gestionnaire client lorsqu'il sortent de leur mission normale vis-à-vis du promoteur.

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 construction. Elles sont causées soit par de légers fléchissements et rétrécissements naturels des matériaux, soit par les comportements différents de deux matériaux qui sont en contact l'un avec l'autre. Vous pouvez ragréer ces fissures lors des premiers (ou suivants) travaux de peinture.

## V. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

---

### B. EXÉCUTION

#### 1. Plafonnage

- L'enduit projeté en une couche pour tous les murs et plafonds (à l'exception de la buanderie) ;
- Les plafonds sont plafonnés dans les locaux de vie et les faux-plafonds sont fermés avec des plaques de plâtre selon la typologie
- Les angles saillants sont plafonnés ou revêtus d'un faux-plafond suivant plans.
- Les surfaces des murs et plafonds sont correctement dressées et rendues planes conformément aux normes en vigueur mais dans tous les cas, elles nécessiteront, suivant la qualité de la finition décorative, un traitement par l'acquéreur qui dépendra de ses choix (peinture, tapisserie, etc.).

#### 2. Appuis de fenêtres

- Les appuis de fenêtres sont réalisés en MDF laqué blanc.

#### 3. Revêtement de sol et faïences murales

- L'acquéreur choisira les tons de carrelages, des faïences murales, dans une gamme proposée par le promoteur et visible en salle d'exposition ou sur chantier ;
- Si l'acquéreur souhaite se diriger vers d'autres gammes, un devis séparé lui sera transmis sur demande par le promoteur.



## V. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

---

### 3.1 Les carrelages de sol

- L'isolation en polyuréthane projeté 9 cm (pour le rez-de-chaussée uniquement) ;
- Le carrelage est prévu dans :
  - Le hall ;
  - Le débarras/la buanderie ;
  - La cuisine ;
  - Le living (salon et salle à manger) ;
  - La salle de bain et/ou salle de douche ;
  - Le WC.
- La réalisation des joints au mortier gris. Pose droite. Ce poste prévoit un carreau de forme carrée dans la sélection proposée par le promoteur y compris plinthes assorties ;
- Le choix se fera impérativement chez le fournisseur désigné par le promoteur.

### 3.2 Faïences murales

- Les faïences murales sont prévues sur 10 m<sup>2</sup> dans la salle de bain. Leur disposition est laissée au libre choix de l'acquéreur en concertation avec le gestionnaire client et/ou le carreleur. Une fermeture de baignoire (faïencée) ainsi qu'un trapillon d'accès (regard de visite) sont prévus. Ce poste prévoit un carreau de format 30/60, blanc mat ou brillant, non rectifié, choisi dans la sélection proposée par le promoteur ;
- Les autres formats, frises et décors feront l'objet d'un devis complémentaire. Le choix se fera impérativement chez le fournisseur désigné par le promoteur.

### 4. Revêtement dans les chambres et le hall de nuit

Le revêtement mis en place dans les chambres est du parquet stratifié à choisir dans la sélection proposée par le promoteur.

### 5. Peinture

En option pour les plafonds et les murs.

## V. AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

---

### 6. Menuiseries intérieures

- Portes intérieures : bloc-portes avec feuilles planes laquées d'usine (blanc). Chaque porte est munie d'une clenche inox avec rosace assortie et d'une serrure à clé type BB ;
- Une porte vitrée (l ouvrant constitué d'un verre sécurit, sans cadre) sur ébrasement laqué blanc pour l'entrée du séjour ;
- L'escalier menant du rez-de-chaussée à l'étage est réalisé en bois traité.

### 7. Mobilier de cuisine

Les installations d'arrivée d'eau et d'électricité nécessaires au bon fonctionnement des équipements de cuisine (non compris), sont réalisées par nos soins selon le plan détaillé à fournir par l'acquéreur suivant l'évolution du chantier.

En l'absence d'information spécifique, une installation d'arrivée de plomberie et d'électricité est exécutée au choix du promoteur.

## C. CODE DE MESURAGE ET AUTRES MENTIONS REPRISES AUX PLANS

La surface est calculée en surface SBEM (surface brute extérieure mur) suivant le code de mesurage des géomètres experts belges. Chaque habitation est mesurée depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à la moitié des murs mitoyens. Les gaines techniques intégrées sont incluses dans le mesurage de l'habitation.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions "gros-oeuvre".

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

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

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

### D. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les règles relatives au lotissement sont contenues dans l'acte de dépôt de lotissement, établi par l'Étude du Notaire Xavier Ulrici à Argenteau.

La facturation des travaux par tranche 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 ou le constat d'achèvement des travaux sera effectué 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 Breyné, la main levée 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 ou le constat d'achèvement des travaux. La réception provisoire ou le constat d'achèvement des travaux 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.







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