

CAHIER DES CHARGES

Synthétique



Les Terrasses du
Quai de ROME
LIEGE

- GENERALITES3
 - 1.1 GENERALITES ADMINISTRATIVES3
 - 1.2 GENERALITES TECHNIQUES3
 - 1.2.1 FINITIONS GÉNÉRALES DES LOTS:.....3
 - 1.2.2 RACCORDEMENTS4
 - 1.2.2 DEDUCTION DE POSTE4
- 2. SITUATION4
- 3. REALISATION.....5
- 4. VENTE ET CONTRAT5
- 5. GERANCE6
- 6. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES7
 - 6.1 FOUILLES7
 - 6.1.1 FONDATIONS DE L'IMMEUBLE.....7
 - 6.2 STRUCTURE ET MURS DE L'IMMEUBLE7
 - 6.2.1 MURS EXTERIEURS ET INTERIEURS STRUCTURELS DU NIVEAU -1 AU NIVEAU +11.....7
 - 6.2.2 MURS DE FACADE / CREPIS ET BETON PREFABRIQUE7
 - 6.2.3 MURS EXHAUSSEMENT MITOYEN / CREPIS ET BETON PREFABRIQUE7
 - 6.2.3 MURS MITOYENS ENTRE APPARTEMENTS/ APPARTEMENTS ET COMMUNS8
 - 6.2.4 MURS INTERIEURS PORTEURS8
 - 6.2.5 MURS INTERIEURS NON PORTEURS8
 - 6.2.6 PROTECTION CONTRE L'HUMIDITE.....8
 - 6.3 PLANCHERS8
 - 6.3.1 PLANCHER NIVEAU -18
 - 6.3.2 PLANCHER NIVEAU 0.....9
 - 6.3.3 PLANCHER NIVEAU 19
 - 6.3.4 PLANCHERS du NIVEAUX 2 à 119
 - 6.3.5 PLANCHER BALCONS9
 - 6.4 CONDUITS10
 - 6.4.1 VENTILATION SIMPLE FLUX (type C+).....10
 - 6.4.2 ETANCHEITE A L' AIR.....11
 - 6.4.3 CONDUITS D' AIR FRAIS11
 - 6.5 CHUTES ET CANALISATIONS D'EGOUTS12
 - 6.5.1 CHUTES D'EAU PLUVIALE12
 - 6.5.2 CHUTES D'EAU USEE12
 - 6.5.3 CANALISATIONS ENTERREES.....12
 - 6.5.4 RACCORDEMENT A L'EGOUT.....12
 - 6.6 TOITURE13
 - 6.6.1 CHARPENTE13
 - 6.6.2 COUVERTURE.....13
 - 6.6.3 ACCESSOIRES.....13
- 7. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE13
 - 7.1 ASCENSEUR13
 - 7.2 CHAUFFAGE13
 - 7.3 ALIMENTATION EN EAU14
 - 7.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE14

7.5 TELECOMMUNICATIONS	14
8. SOLS & MURS.....	14
8.1 SOLS ET PLINTHES TOUS LOCAUX SAUF CHAMBRES A COUCHER.....	14
8.2 SOLS CHAMBRE A COUCHER	14
8.3 MURS	15
8.4 MURS BAINS.....	15
8.5 PLAFONDS	15
8.6 MENUISERIES EXTERIEURES.....	15
8.6.1 Menuiseries extérieures générales.....	15
8.6.2 Menuiserie de séparation des terrasses	16
8.7 MENUISERIES INTERIEURES	16
8.7.1 PORTES D'ENTRÉE APPARTEMENTS.....	16
8.7.2 PORTES INTERIEURES	16
8.7.3 CUISINE EQUIPEE	16
8.7.4 FERRONNERIE EXTERIEURE	17
8.8.1 TYPE D'INSTALLATION	17
8.8.2 TEMPERATURES	17
8.8.3 CORPS DE CHAUFFE.....	17
8.9 SANITAIRE	17
8.9.1 TYPE D'INSTALLATION.....	17
8.9.2 PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DISTRIBUTION	17
8.9.3 EVACUATIONS.....	18
8.9.4 BRANCHEMENTS EN ATTENTE	18
8.9.5 APPAREILS	18
8.10 ELECTRICITE.....	18
8.10.1 TYPE D'INSTALLATION.....	18
9. ANNEXES PRIVATIVES	19
9.1 CAVES.....	19
9.1.1 STRUCTURE ET MURS	19
9.2 EQUIPEMENTS	19
9.2.1 PORTE D'ACCES	19
9.2.2 ELECTRICITE.....	19
10. PARTIES COMMUNES INTERIEURES	20
10.1 HALL ET PALIER	20
10.1.1 SOL.....	20
10.1.2 MURS.....	20
10.1.3 PLAFONDS	20
10.1.4 PORTE D'ACCES	20
10.1.5 ELECTRICITE.....	20
10.2 ESCALIER	21
10.3 LOCAUX COMMUNS.....	21
11. PARTICULARITES.....	22
12 ABORDS	23
12.1 VOIRIE D'ACCÈS AUX PARKINGS EN SOUS-SOL	23
12.2 REVETEMENT SOL ET VEGETATION	23
12.3 - Dalle végétalisée parking	23
12.4 portail et barrière d'accès.....	23
13. NETTOYAGE.....	23

1. GENERALITES

1.1 GENERALITES ADMINISTRATIVES

Le présent document est rédigé à l'attention des acquéreurs de l'immeuble. Il a pour but de décrire de manière succincte la fourniture et pose des différents éléments qui seront mis en œuvre lors de la réalisation de l'immeuble.

L'architecte et l'entrepreneur se réservent le droit de modifier certains éléments en cours de chantier pour autant que ce soit dans l'intérêt général du projet et que le niveau de qualité soit au moins équivalent à celui décrit dans le présent document.

Il est également signalé qu'en cas de contradiction, les plans d'exécution de l'architecte et de l'ingénieur ainsi que les prescriptions du service régional d'incendie et du service de l'urbanisme priment sur le présent cahier des charges.

Il est rappelé que les brochures, plans commerciaux, site web, panneau de chantier et toute autre publicité sont donnés uniquement à titre d'information et ne sont en aucun cas contractuels.

L'étude PEB de l'ensemble de l'immeuble est incluse dans le prix de vente de l'entité. Le certificat de performance énergétique des bâtiments PEB est un document qui attribue un indice énergétique à votre habitation sur une échelle allant du vert (peu énergivore) au rouge (énergivore). Ces calculs sont effectués suivant des paramètres utilisés tels que les matériaux, l'isolation du toit, des murs, des châssis, de l'installation de chauffage et ventilations. Le certificat énergétique PEB est valable pendant 10 ans. Le certificat PEB d'un bâtiment résidentiel attribue un label au bâtiment, en reflet de ses performances énergétiques. C'est la carte d'identité énergétique du bâtiment.

La remise d'un dossier d'intervention ultérieure (DIU) est prévue suite à la livraison de l'appartement. Ce dossier reprend l'ensemble des descriptifs des travaux tels qu'ils ont été exécutés. Il est établi par le maître d'œuvre ou par l'entrepreneur. Il contient les éléments utiles en matière de sécurité dont il faudra tenir compte lors de travaux ultérieurs. Il devra être conservé par les propriétaires qui devront le remettre à leur futur acquéreur lors de chaque vente.

1.2 GENERALITES TECHNIQUES

1.2.1 FINITIONS GÉNÉRALES DES LOTS:

Les appartements sont parachevés et équipés clef en main en reprenant les éléments suivants :

- Parquet stratifié dans les chambres à coucher
- Carrelage sol dans les pièces de vie / sol et mur dans les salles de bain
- Portes à choisir en salle d'exposition
- Des faux-plafonds pour masquer les techniques de ventilation
- Équipement complet des salles de bains
- Fourniture et placement d'une cuisine super équipée
- Châssis triple vitrage
- Une ventilation type C+ (amenée d'air naturelle via châssis et extraction mécanique)
- Chaudière individuelle au gaz

En sus, le prix comprend également :

- Le terrain à bâtir
- Une cave fermée
- La mission complète et le suivi de l'architecte
- La mission du coordinateur sécurité selon la loi en vigueur
- Un acte loi Breyne protégeant l'acquéreur établi et signé devant notaire
- La garantie d'achèvement
- Une garantie décennale
- Un paiement échelonné au fur et à mesure de l'avancement des travaux
- Un règlement de copropriété pour la vie en milieu multi-résidentiel
- Un suivi service après-vente post-réception provisoire
- L'aménagement complet des abords : pelouse, plantations, klinkers...
- Un ascenseur et des circulations communes répondant aux dernières normes en vigueur, notamment concernant l'accès aux personnes à mobilité réduite

1.2.2 RACCORDEMENTS

La vente ne comprend ni les canalisations, ni les appareils, ni les compteurs qui appartiendraient à des régies et des sociétés de distribution. Pour information, tous les frais d'abonnement, pour le téléphone, la télédistribution, l'eau, l'électricité, l'égout et le gaz sont à charge de l'acquéreur en sus du prix indiqué dans le compromis de vente et refacturé au prix courant au prorata du nombre d'entité. Pour ce service, seuls les tubages adéquats (avec tire-fil) sont installés par le promoteur. Ces frais seront facturés par l'entrepreneur à chaque acquéreur. Les raccordements aux réseaux d'utilité publique (eau, électricité, gaz, tv et téléphone) ne sont pas compris dans le prix de vente.

1.2.2 DEDUCTION DE POSTE

En cas de déduction d'un poste en accord avec l'entrepreneur, une indemnité de 15 % du montant HTVA (fourniture et pose) du poste concerné sera due à l'entrepreneur et donc facturée à l'acquéreur.

2. SITUATION

L'immeuble sera situé sur la parcelle portant les données cadastrales suivantes:

- Commune: Liège
- N° de cadastre : 49^r Division 14 Section C
- Autorisation de bâtir du n°: Quai de Rome 32
- Date du premier récépissé 22 mars 2019
- Date du récépissé des plans modificatifs 8 novembre 2019
- Référence urbanistique PU/87819 G
- Délivrance du Permis d'Urbanisme en date du 21 janvier 2020

3. REALISATION

- Réalisation:

A définir,

- Vente:

AGENCE I.P.A Immobilier

Boulevard d'Avroy,81

4000 LIEGE

Tel : 04/221 11 01

Fax : 04/221 41 49

<http://www.ipa-immo.be>

- La mission d'architecture a été confiée au bureau d'architecture :

SCRL Luc Nelles Architectes Associés

Responsable du projet : Luc Nelles, architecte

Rue Georges Rem 8 – 4000 Liège

Tel : +32 (0) 4 226 56 48

architecture@luc-nelles.be

www.luc-nelles.be

- Les études de stabilité ont été confiées à:

Lacasse-Monfort Sprl

Petit Sart 26, 1 à 4990 Lierneux

Tel : +32(80)418681

Fax : +32(80)418119

www.SML-ingenieurs.eu

Seules des entreprises de premier ordre sont chargées des travaux pour les divers corps de métier.

L'immeuble résidentiel aura un statut de copropriété.

Les parties communes seront aménagées en privilégiant l'aspect fonctionnel et distingué.

L'immeuble sera doté d'installations modernes, telles que les chauffages individuels, ventilation (aérateurs châssis et extracteurs mécaniques), tubages avec câbles pour raccordement au téléphone et télédistribution.

Les parties privatives seront équipées de compteurs individuels pour la consommation d'eau, de chauffage et d'électricité entièrement à charge de l'acquéreur.

4. VENTE ET CONTRAT

La présente description forme partie intégrante avec le contrat de vente. Toute modification aux plans et /ou au cahier des charges doit être notifiée à part avant leur réalisation sur chantier et faire l'objet d'une demande écrite au maître de l'ouvrage.

Quant aux parties communes, aucun changement ne peut être envisagé par les propriétaires des parties privatives.

Le forfait de construction comprendra en outre:

1. Les autorisations de bâtir
2. Les frais de premier établissement ou rétablissement des chaussées et trottoirs
3. Les primes d'assurance: incendie et responsabilité civile, échues avant la réception provisoire des parties privatives.

Les acheteurs seront prévenus et informés en temps utile pour déterminer les choix qui leur seront proposés pour les travaux suivants (uniquement partie privée):

1. Electricité / 2. Sanitaire / 3. Chauffage / 4. Menuiseries intérieures / 5. Cuisine

Pour ces postes, le descriptif du matériel sélectionné, fiches techniques et documentations seront fournies ultérieurement.

Le choix sera effectué uniquement auprès des entreprises désignées par le promoteur et l'entrepreneur.

À la demande de l'acquéreur, les plans de l'entité, conformes aux plans de la demande de permis pourront être modifiés aux conditions suivantes :

- la demande devra intervenir suffisamment tôt afin de ne pas entraver le planning du chantier
- les modifications ne pourront avoir d'incidence sur l'aspect extérieur de l'immeuble
- les modifications seront soumises à approbation à l'architecte et à l'ingénieur
- les heures prestées par les différents intervenants (architecte, ingénieur, ...) seront facturées à l'acquéreur au taux horaire de 75,00 euros htva (le présent cahier des charges équivalant à un contrat de mission)

Nota:

En cas de changement concernant les articles ci-dessus, les acquéreurs recevront le décompte exact.

De plus, en cas de déduction d'un poste en accord avec l'entrepreneur, une indemnité de 15% du montant HTVA du poste concerné (fourniture et pose) sera due à l'entrepreneur.

5. GERANCE

- Gérant provisoire:
AGENCE I.P.A Immobilier
Boulevard d'Avroy,81
4000 LIEGE
Tel : 04/221 11 01
Fax : 04/221 41 49
<http://www.ipa-immo.be>

Dès que les travaux seront terminés, une gérance sera désignée provisoirement par le promoteur. Cette gérance veillera au bon entretien de l'immeuble et règlera les frais communs à charge des copropriétaires en proportion de leurs dix millièmes de propriété.

6. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

6.1 FOUILLES

Terrassements et tranchées nécessaires jusqu'aux niveaux définis aux plans de l'architecte et/ou de l'ingénieur.

6.1.1 FONDATIONS DE L'IMMEUBLE

La vérification de la résistance du sol a été préalablement réalisée par bureau d'ingénieurs en stabilité

Fondations et dalles sur sol en béton armé sur pieux selon stabilité et directives de l'ingénieur.

6.2 STRUCTURE ET MURS DE L'IMMEUBLE

6.2.1 MURS EXTERIEURS ET INTERIEURS STRUCTURELS DU NIVEAU -1 AU NIVEAU +11

Maçonnerie en BBL (Blocs de Béton Lourds) ou tout élément structurel en béton, épaisseur suivant plans de stabilité et colonne en acier pour terrasse selon étude de stabilité.

Rejointoyage à plat en montant dans le cas de maçonneries.

Les différents murs pourront également être réalisés en blocs de coffrage ou voile béton selon l'étude de stabilité de l'ingénieur.

6.2.2 MURS DE FACADE / CREPIS ET BETON PREFABRIQUE

6.2.2.1 Maçonnerie d'élévation :

Les maçonneries d'élévations crépies sont composées de :

- blocs de béton lourds
- isolation 16cm (EPS)
- crépis dont le ton est à définir par l'architecte

6.2.2.2. Elévations des trumeaux latéraux de la façade avant

Elévations des trumeaux latéraux de la façade avant bardées de pierres bleues ou béton préfabriqué,

- cloison plâtre 25mm
- 15cm de laine minérale
- structure métallique 8cm
- parement de béton préfabriqué ou de pierres bleues (petit granit) (sur une hauteur de 40cm en pied de façade avant)

6.2.3 MURS EXHAUSSEMENT MITOYEN / CREPIS ET BETON PREFABRIQUE

Les maçonneries d'élévations crépies sont composées de :

- blocs de béton léger voir selon étude de stabilité de l'ingénieur
- isolation 16cm (EPS)
- crépis dont le ton est à définir par l'architecte

6.2.3 MURS MITOYENS ENTRE APPARTEMENTS/ APPARTEMENTS ET COMMUNS

Murs séparant les appartements entre eux et les appartements des parties communes.

- Un simple mur de béton lourd de 14cm ou voile béton selon l'étude de stabilité de l'ingénieur
- Un panneau acoustique continu 2cm
- Isolation type Laine Minérale entre ossature métallique en acier galvanisé 5cm
- Plaque de plâtre de 12.5mm

6.2.4 MURS INTERIEURS PORTEURS

Blocs de béton lourd ou voile béton d'épaisseur suivant plans et étude de stabilité de l'ingénieur.

6.2.5 MURS INTERIEURS NON PORTEURS

Cloisons non portante en ossature métallique en acier galvanisé revêtue de plaques de plâtre de part et d'autre 12.5/75/12.5

Nota:

Pour les points 6.2.4 et 6.2.5, une couche de peinture primaire sera mise en œuvre sur ces maçonneries préalablement légèrement poncées.

L'acquéreur peut, à titre optionnel, demander la mise en peinture des 2 couches de finitions supplémentaires nécessaire à la parfaite réalisation de cet ouvrage.

6.2.6 PROTECTION CONTRE L'HUMIDITE

L'humidité pouvant être présente (au niveau des fondations ou des murs contre terres) est contrée par un drainage ou par la création d'une barrière d'étanchéité adéquate en fonction de la configuration de la construction et des choix techniques de construction. L'humidité contre les maçonneries enterrées est contrée par un cimentage, un coaltar et une membrane drainante sur la face extérieure ou par la réalisation d'un voile béton servant de cuvelage.

La cuve de l'ascenseur est en béton, elle constituera un cuvelage.

L'ensemble enterré sera constitué d'un cuvelage complet si la présence d'eau le nécessite remplaçant donc la technique de construction reprise ci-dessus.

6.3 PLANCHERS

6.3.1 PLANCHER NIVEAU -1

Le plancher est composé de :

- Dalle de béton armé selon l'étude de stabilité de l'ingénieur
- Chape de sable de Rhin lissée pour tout le sous-sol

6.3.2 PLANCHER NIVEAU 0

Le plancher est composé de:

- Hourdis en béton ou dalle coulée sur place selon l'étude de stabilité de l'ingénieur
- Carrelage sur chape de pose

6.3.3 PLANCHER NIVEAU 1

Le plancher est composé de:

Au-dessus du hall d'entrée :

- Faux plafond en plaques de plâtre acoustiques enduites
- Isolation de 10cm
- Hourdis en béton ou dalle coulée sur place selon l'étude de stabilité de l'ingénieur
- chape isolation 4cm d'épaisseur
- Chape de pose 8cm
- revêtement carrelage et parquet stratifié +/- 1cm

Au-dessus des locaux techniques et du local vélo :

- Plaque de plâtre
- Isolation de 10cm
- Hourdis en béton ou dalle coulée sur place selon l'étude de stabilité de l'ingénieur
- Chape isolation 4cm d'épaisseur
- Chape de pose 8cm
- revêtement carrelage et parquet stratifié +/- 1cm

6.3.4 PLANCHERS du NIVEAUX 2 à 11

Le plancher est composé de:

- enduit plâtre 1cm
- Hourdis en béton ou dalle coulée sur place selon étude de stabilité de l'ingénieur
- Chape isolation et acoustique 4 cm d'épaisseur
- Chape de pose 8cm
- Revêtement carrelage et parquet stratifié +/-1cm

6.3.5 PLANCHER BALCONS

6.3.5.1 BALCON en béton architectonique

Tous les balcons sont en béton architectonique préfabriqué.

La fixation de tous les balcons à la structure de l'immeuble se fera via un élément à rupture thermique :

Pour balcon avant 1^{er} étage :

- face inférieure crépis isolant lisse (teinte choisie par l'architecte)
- faces latérales recouvertes d'une tôle acier (teinte choisie par l'architecte)
- barreaux du garde-corps fixés sur les faces du balcon entre le béton et la tôle.

Pour balcons avant :

- face inférieure en béton lisse peint (teinte choisie par l'architecte)
- faces latérales recouvertes d'une tôle acier (teinte choisie par l'architecte)
- barreaux du garde-corps fixés sur les faces du balcon entre le béton et la tôle.

Pour balcons arrière :

- recouvrement supérieur en dalle sur plots
- faces inférieure et latérales béton laissé apparent
- barreaux du garde-corps fixés sur les faces du balcon laissés apparents

6.3.5.2 PLANCHER DE LA TERRASSE DU PENTHOUSE

- Enduit plâtre 1cm
- Structure béton selon stabilité
- Chape de pente
- Pare vapeur
- Isolation en panneaux de polyuréthane rigide ou similaire
- Membranes d'étanchéité
- Végétations sur certaines zones de la toiture ou dalles sur plots pour la terrasse suivant les zones définies au plan de l'architecte.
- Bandes de 40cm de gravier sur la périphérie de la toiture

6.4 CONDUITS

6.4.1 VENTILATION SIMPLE FLUX (type C+)

Le système de ventilation a pour but d'apporter de l'air frais dans les pièces sèches (salon, bureau, chambres,...) de manière naturelle via des grilles placées dans les châssis et d'extraire l'air des pièces humides (salle de bains, wc, cuisine, buanderie,...) de manière mécanique.

Le système devra être conforme aux normes en vigueur, tant au niveau national qu'europpéen, et respecter strictement les prescriptions des services compétents.

L'acquéreur préviendra l'entrepreneur dans le cas où il désirerait des lampes encastrées afin que les gaines de ventilation soient implantées en fonction de ces implantations.

Il est important de noter qu'il sera obligatoire d'utiliser un sèche-linge à condensation ainsi qu'une hotte à recyclage (via filtre charbon) dans chaque logement et ceci afin d'assurer un rendement optimum de la ventilation mécanique simple flux.

Le type de système de ventilation sera conforme au certificat de performance énergétique.

6.4.1.1 GAINES DE VENTILATION

Les conduits sont destinés à l'évacuation d'air vicié, dans le système de ventilation prescrit. L'emplacement des bouches de ventilation et les conduites seront placées en coordination avec l'emplacement des autres techniques.

6.4.1.2 TYPES DE GAINES :

Conduits de section circulaire ou rectangulaire suivant l'encombrement disponible.

6.4.1.3 FIXATION DES GAINES

Les conduits seront suspendus de manière adaptée, en fonction de leur diamètre et du type de fixation. Les gaines de ventilation intégrées dans les faux plafonds devront être fixées le plus près possible de la structure portante.

On veillera à absorber les vibrations qui pourraient être transmises à la construction.

6.4.1.4 PERCEMENTS

Tous les éventuels ouvrages encastrés et les traversées de parois, murs et plafonds se feront selon les règles de l'art et respecteront les normes acoustiques détaillées ci-avant.

6.4.1.5 BOUCHES DE VENTILATION

La disposition des sorties d'air du local et le choix du type de bouche seront étudiés de telle manière que l'ensemble de la zone d'occupation soit correctement balayé par le flux d'air. Les grilles de ventilation seront de ton blanc.

6.4.2 ETANCHEITE A L' AIR

6.4.2.1 ETANCHÉITÉ

Ce poste comprend l'étanchéité à l'air de toutes les jonctions constructives extérieures susceptibles de ne pas être parfaitement adhérentes et/ou jointives. Elle est réalisée au moyen de bandes adhésives.

6.4.3 CONDUITS D' AIR FRAIS

Prise d'air extérieure directe de section appropriée et selon directives du SRI pour:

- le local gaz
- le local de la cabine HT
- les caves

6.5 CHUTES ET CANALISATIONS D'EGOUTS

6.5.1 CHUTES D'EAU PLUVIALE

Tuyaux de descente en polyéthylène (tuyaux extérieurs) ou en polyéthylène isolés (tuyaux intérieurs aux gaines techniques et tuyaux encastrés derrière le bardage) raccordés sur canalisations d'égouts en PVC vers le réseau d'égouttage. Sur canalisations reliées à des tuyaux d'épandage, réseaux de drains percolants dans le sol. Drainage des eaux pluviales dans le sol (total ou partiel selon étude de perméabilité du sol).

6.5.2 CHUTES D'EAU USEE

Tuyaux de décharges en PE-HD de section appropriée et équipés de manchons coupe-feu suivant prescription du service régional d'incendie aux passages des compartimentages. Des ventilations de type « reniflards » sont posés pour assurer la ventilation des décharges et pour assurer une étanchéité à l'air de l'entité de qualité.

6.5.3 CANALISATIONS ENTERREES

Tuyaux de canalisations souterraines en PVC de diamètre approprié.
Le réseau comprend:

- les chambres de visite nécessaires à la récolte des eaux et à l'accès d'un siphon disconnecteur et d'un clapet anti-retour;
- caniveau à grille devant l'entrée du garage vélo;
- récupération des eaux de pluies sur le parking caniveaux à grille, filet d'eau et percolation de ces eaux grâce à des matériaux de sol percolant comme des pavés drainants ou des dalles béton gazon;
- raccordements de l'ensemble des drainages sur le réseau d'épandage dans le sol selon résultats de l'étude de perméabilité du sol.

L'entrepreneur se réserve le droit de modifier le tracé du réseau de canalisations figurant sur le plan, de manière à l'adapter aux exigences et à la configuration des lieux.

6.5.4 RACCORDEMENT A L'EGOUT

Le raccordement des canalisations au réseau d'égout communal est à charge de l'entrepreneur.

En fonction des niveaux de rejet, l'entrepreneur se réserve le droit de réaliser une chambre de relevage équipée d'une pompe électrique.
Des frais éventuels d'abonnement et de raccordement seront à charge de la copropriété.

6.6 TOITURE

6.6.1 CHARPENTE

La structure des toitures plates est réalisée en dalle de béton.

6.6.2 COUVERTURE

La couverture de la toiture plate est composée de :

- enduit plâtre
- structure en dalle de béton selon stabilité
- chape de pente
- pare vapeur
- isolation en panneaux de PIR
- membranes d'étanchéité
- végétation avec une bande de 40cm de gravier sur la périphérie

6.6.3 ACCESSOIRES

Grilles de ventilation en menuiserie aluminium teinte idem menuiserie extérieure.
Buses cheminées toiture en inox.

7. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

7.1 ASCENSEUR

Ascenseur électrique accessible aux personnes à mobilité réduite, de marque renommée et conforme aux normes en vigueur. Les finitions de cabine seront choisies par l'architecte lorsque le fournisseur sera connu. L'aspect contemporain sera prioritaire au niveau des matériaux de finitions.

7.2 CHAUFFAGE

7.2.1 PRODUCTION THERMIQUE

Production de chaleur par chaudière individuelle au gaz à condensation mixte.
Le comptage se fera par compteur installé sur le circuit de chaque appartement par l'intermédiaire d'une société agréée (location du compteur et redevance à charge de l'acquéreur).

7.3 ALIMENTATION EN EAU

Les alimentations sont en polyéthylène réticulé.
Une vanne d'isolement est prévue pour chaque appartement.
Distribution de l'eau par circuits individuels.
La production d'eau chaude est assurée par la chaudière au gaz individuelle.
La redevance pour le placement du compteur d'eau privatif par la société distributrice est à charge de l'acquéreur concerné.
La redevance pour le placement du compteur d'eau commun est à charge de la copropriété.

Le comptage se fera par compteur installé sur le circuit de chaque appartement ou en location par l'intermédiaire d'une société agréée qui assurera les décomptes (redevance à charge de l'acquéreur).

7.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Les tableaux de distribution individuels avec disjoncteurs se trouvent dans les appartements.
Le branchement des parties privatives se fait suivant indication des services concernés.
Le coût pour le placement du compteur électrique privatif est à charge de l'acquéreur.
Le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans un local spécifique.
Le raccordement et le placement sont entièrement à charge de l'acquéreur.

7.5 TELECOMMUNICATIONS

Le placement éventuel d'une antenne privative ou d'une parabole est strictement interdit.

8. SOLS & MURS

8.1 SOLS ET PLINTHES TOUS LOCAUX SAUF CHAMBRES A COUCHER

Carrelage à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur/promoteur jusqu'à concurrence de 30,00 €/m² TVAC prix public, pose non comprise.
Plinthes assorties d'une valeur de 8,00 €/m courant TVAC.
Tout autre revêtement de sol devra être choisi chez un fournisseur agréé par l'entrepreneur.
La pose traditionnelle est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement.

8.2 SOLS CHAMBRE A COUCHER

Pose d'un plancher stratifié massif jusqu'à concurrence de 50,00 €/m² TVAC . La teinte est à définir chez le fournisseur agréé par l'entrepreneur et dans la sélection proposée.
Plinthes assorties d'une valeur de 8,00 €/m courant TVAC.

8.3 MURS

8.3.1 ENDUIT

Plafonnage sur les murs en maçonneries blocs de béton, plâtre de première qualité pour les murs à tapisser et légèrement rugueux pour les surfaces à carreler.

Une couche de peinture primaire sera mise en œuvre sur les maçonneries enduites destinées à restées apparentes et non carrelées. L'acquéreur peut, à titre optionnel, demander la mise en peinture des 2 couches de finitions supplémentaires nécessaire à la parfaite réalisation de cet ouvrage.

Hauteur approximative des plafonds : 250 cm

Hauteur approximative des faux plafonds : 220cm

8.4 MURS BAINS

Faïences murales sur tout le pourtour et sur toute la hauteur à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur/promoteur à concurrence de 25,00 €/m² TVAC, pose non comprise.

La pose traditionnelle est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement, carrelages de 20/30 compris dans le prix de l'entité.

Pour tout autre type de pose, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

Les WC seront plafonnés, le caisson Geberit s'arrêtera à une hauteur avoisinant les 130 cm par rapport au sol fini du local.

8.5 PLAFONDS

8.5.1 ENDUIT

Plafonnage sur hourdis ou plaques de plâtre, plâtre de première qualité pour les plafonds à tapisser.

Une couche de peinture primaire sera mise en oeuvre sur les plafonds enduits destinés à restés apparents. L'acquéreur peut, à titre optionnel, demander la mise en peinture des 2 couches de finitions supplémentaires nécessaire à la parfaite réalisation de cet ouvrage.

Pour rappel un faux plafond est prévu dans certaines zones de l'appartement afin de permettre l'intégration des évacuations de la ventilation mécanique.

8.6 MENUISERIES EXTERIEURES

8.6.1 Menuiseries extérieures générales

Toutes les menuiseries sont en aluminium ou PVC gris claire mat (teinte à définir par l'architecte) pour les parties intérieures et en aluminium blanc ou gris (teinte à définir par l'architecte) pour les profilés extérieurs selon les façades qui jouxtent directement les différentes baies.

Tous les châssis seront de marque renommée.

Tous les châssis sont équipés de triple vitrage de niveau K = 1.0 (voir avec le fournisseur).

Seuils en aluminium de ton identique aux châssis dans les façades crépies,

Tous les couvres murs seront en tôle plastée. (ton à choisir par l'architecte)
Toutes protections solaires extérieures à soumettre à l'approbation de l'architecte non comprises dans le prix de vente (option possible).

Certains châssis seront équipés de grilles de ventilation de façon à assurer les amenées d'air de façon naturelles. Ces grilles de ventilation seront placées en partie supérieure des châssis
Le débit d'air entrant peut être réglé manuellement par un clapet intérieur.

Ce système d'amenée d'air sera conforme au certificat de performance énergétique.

8.6.2 Menuiserie de séparation des terrasses

Menuiserie en acier de plus ou moins 2.40m de haut opaque traitée de même aspect que les balustrades des terrasses verrouillée depuis la terrasse à évacuer

8.7 MENUISERIES INTERIEURES

8.7.1 PORTES D'ENTRÉE APPARTEMENTS

Porte rf ½ heure avec serrure à cylindre à 2 clés et brosse d'étanchéité à l'air munie d'un juda, y compris finition des faces stratifiée à harmoniser avec les finitions de peinture du hall commun.

Le placement est prévu par l'entrepreneur dans le prix de l'ensemble. Une porte contre l'effraction est possible moyennant supplément.

8.7.2 PORTES INTERIEURES

Bloc porte tubulaire préfabriqué avec 2 charnières, serrure simple et 1 clef.

Quincaillerie comprenant une double clenche et rosaces.

Finition « laqué blanc ».

A choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur/promoteur : valeur de 210,00 € htva.

8.7.3 CUISINE EQUIPEE

Voir plans, descriptifs et documentations joints à ce cahier des charges.

Cuisine équipée à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur/promoteur jusqu'à concurrence de:

- 6.000,00 € HTVA pour les appartements 1 chambre
- 7.000,00 € HTVA pour les appartements 2 chambres
- 8.000,00 € HTVA pour les appartements 3 chambres et le penthouse

Un équipement de cuisine (frigo, four, taque, hotte et lave-vaisselle) de marque renommée est prévu.

8.7.4 FERRONNERIE EXTERIEURE

Toutes ferronneries à réaliser suivant plans et détails de l'architecte.
Profilés en acier traités par métallisation et poudrage. Teinte à définir par l'architecte.

8.8 CHAUFFAGE

8.8.1 TYPE D'INSTALLATION

Chauffage par circulation d'eau chaude via chaudière au gaz individuelle.
Les radiateurs des parties privatives sont pourvus de vannes thermostatiques.
Un thermostat d'ambiance est possible moyennant supplément.
Excepté le raccordement au corps de chauffe, tous les tuyaux sont non apparents et posés dans des gaines techniques, les chapes ou encastrés dans les murs.
Ils sont équipés de manchons de dilatation si nécessaire.

8.8.2 TEMPERATURES

Température à maintenir dans les différentes pièces par température minimale de -12°C:

Type hall : 18°C

Type chambre : 20°C

Type séjour : 22°C

Type bains : 24°C

8.8.3 CORPS DE CHAUFFE

Radiateurs à panneaux en acier laqués en usine de teinte blanche.

8.9 SANITAIRE

8.9.1 TYPE D'INSTALLATION

La plupart des tuyaux d'alimentation et d'évacuation dans les appartements sont non apparents et posés dans les gaines techniques, les chapes ou encastrés dans les murs.
Tuyaux en matière synthétique type polyéthylène réticulé.
Dans les endroits non chauffés, les tuyaux sont isolés.

8.9.2 PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DISTRIBUTION

Les différents appareils sanitaires seront alimentés en eau chaude via chaudières au gaz individuelles.

8.9.3 EVACUATIONS

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux PE-HD aux hautes t° et équipés de manchons coupe-feu suivant prescriptions service régional incendie. Ils seront de diamètre appropriés et pourvus de siphons.

8.9.4 BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Les branchements en attente sont prévus pour les cuisines, lave-vaisselle, lave-linge et séchoir.

8.9.5 APPAREILS

Un forfait pour les appareils sanitaires est établi, ce forfait comprend uniquement les appareils repris dans les fiches techniques jointes. Tout autre choix devra se faire auprès du fournisseur de l'entrepreneur exclusivement.

8.10 ELECTRICITE

8.10.1 TYPE D'INSTALLATION

Installation encastrée sauf pour les caves, parking et locaux techniques.

Chaque appartement est pourvu de :

- 1 prise téléphone (raccordement à charge acquéreur)
- 1 prise télédis (raccordement à charge acquéreur)
- 1 système de visiophone/parlophone
- 17 prises de courant pour les pièces de vies
- 3 prises de courant par chambre à coucher
- 14 points lumineux et 14 interrupteurs
- 1 point lumineux et 1 interrupteur par chambre à coucher
- 1 point lumineux et 1 prise de courant par terrasse

8.10.2. Equipement appareil d'éclairage des communs et caves privatives (à demander)
Privilégier luminaire d'aspect contemporain et technologie led

Nota:

Sur le mur jouxtant son emplacement de parking, l'acquéreur peut, à titre optionnel, demander la pose d'une prise d'alimentation électrique spécifique pour le chargement de son véhicule. Cette prise sera directement reliée à son compteur électrique privé.

9. ANNEXES PRIVATIVES

9.1 CAVES

9.1.1 STRUCTURE ET MURS

9.1.1.1 SOL

Chape de sable de Rhin lissée pour tout le sous-sol

9.1.1.2 MURS

Murs de séparation en blocs de béton rejointoyés en montant ou voile de béton selon stabilité.

Concerne : murs de locaux impétrants et de caves.

9.1.1.3 PLAFONDS

Dalle de béton ou hourdis lisses

9.2 EQUIPEMENTS

9.2.1 PORTE D'ACCES

Blocs de porte pré-peints selon prescriptions du SRI

Quincaillerie comprenant une double clenche et rosaces avec serrure simple

Certaines portes seront coupe-feu selon prescription du service régional d'incendie.

9.2.2 ELECTRICITE

Chaque cave est pourvue :

- 1 prise de courant simple
- 1 interrupteur
- 1 point lumineux

10. PARTIES COMMUNES INTERIEURES

10.1 HALL ET PALIER

10.1.1 SOL

Revêtement de sol premier choix choisis par l'entrepreneur et l'architecte dans le hall de l'ascenseur et le hall commun.
Paillason encastré à brosse suivant emplacement au plan pour la zone d'entrée générale.

10.1.2 MURS

Enduit de plafonnage revêtu de 2 couches de peinture. (Teinte à définir par l'architecte).

10.1.3 PLAFONDS

Hall d'entrée : faux plafond en plaques de plâtre acoustiques enduites
Paliers communs : Enduit de plafonnage revêtu de deux couches de latex.

10.1.4 PORTE D'ACCES

Porte d'entrée principale : en acier anti-effraction (teinte à choisir par l'architecte).
La porte est équipée d'un ferme porte automatique (à choisir par l'architecte) et d'un ouvre porte électro-aimanté commandé par le système de parlophonie.
Porte d'entrée arrière donnant accès au local vélo : en aluminium (teinte à choisir par l'architecte). La porte est équipée d'un ferme porte automatique (à choisir par l'architecte).

10.1.5 ELECTRICITE

Un ensemble de boîtes aux lettres est placé suivant les normes en vigueur des autorités compétentes. (choix par l'architecte).
Une boîte aux lettres est prévue par appartement+ emplacement pour le syndic.
Panneau avec réservation pour visiophone / parlophone.
L'ensemble est installé dans le hall d'entrée. Appareils d'éclairage en nombre suffisant et commandés par détecteur de mouvements sur minuterie. Ces appareils seront contemporains et donneront à l'ensemble des communs une finition de standing.

10.2 ESCALIER

L'escalier intérieur sera en béton préfabriqué équipée de balustrade de même type que les garde-corps extérieurs en acier.

L'escalier de secours sera métallique de même aspect que les balustrades des terrasses

L'escalier pour entretien dalle végétalisée au-dessus du parking sera de même aspect que les balustrades des terrasses.

10.3 LOCAUX COMMUNS

10.3.1 HALL, LOCAL POUBELLE, ENTRETIEN, LOCAL VELOS

Le hall d'entrée et le local entretien sont isolés thermiquement des autres locaux.

MURS DE SEPARATION:

- BBL ou voile selon étude de stabilité du bureau d'ingénieurs
- isolation type EPS 10cm
- Plaque de plâtres

10.3.1.1 SOL

Carrelage sur chape 60/60 rectifié teinte et aspect à préciser par l'architecte

10.3.1.2 MURS

Faces visibles dans hall d'entrée et accès escaliers étages plafonnés

Faces visibles dans les locaux poubelles, vélo, entretien en blocs de béton rejointoyé en montant

Face visibles des murs du passage couvert vers parking en crépis idem façade arrière

10.3.1.3 PLAFONDS

Hall d'entrée : faux plafond plaque de plâtre acoustique

Local poubelles et local vélo : plaques de plâtre enduites

11. PARTICULARITES

FOURNITURES STANDARDS

Pour les acquéreurs qui n'auront pas formulé de remarques après une date déterminée (40 jours calendrier) en ce qui concerne le choix des matériaux pouvant être modifié, l'appartement sera réalisé avec les équipements détaillés dans le descriptif. Les placards, armoires et ameublement ne sont pas compris dans le prix d'achat de l'appartement. Les scripts dans les plans sont des mesures entre maçonneries brutes.

ENTREPRISES RESERVEES

Aucune autre entreprise que celles désignées par le maître d'ouvrage ou l'architecte n'aura le droit d'effectuer des travaux sur chantier sans accord préalable.

CONTRAT

La présente description fait partie du contrat de construction établi entre le maître d'ouvrage et l'acheteur. Toutes modifications de construction ou exécutions supplémentaires qui seront acceptées aux conditions reprises ci-avant doivent être spécifiées à part, et ceci 40 jours avant la réalisation de ces travaux.

COTATION DES PLANS

Les cotes inscrites aux plans sont des mesures entre maçonneries brutes. Une différence éventuelle avec les mesures réellement construites est possible. Aucune réclamation ne sera possible.

RACCORDEMENTS DIVERS

Le taxes ou autres participations et travaux de raccordement général de l'immeuble y compris tous travaux sur terrain public pour l'établissement des raccordements restent à charge de l'acquéreur.

DIVERS

Dans les parties communes, rien ne peut être entreposé par les acquéreurs avant la réception provisoire de l'appartement concerné.

GARANTIES

Une garantie légale est donnée par le maître d'ouvrage pour les différents travaux.

CONVENTIONS

Toutes conventions et/ou promesses non confirmée par écrit ne seront à aucun moment prises en compte soit par le maître d'ouvrage, soit par l'acquéreur.

MODIFICATIONS TECHNIQUES

La présente description est établie sous réserve de toute modification technique ou autre jugée indispensable par le maître d'ouvrage et l'architecte, sans l'établissement d'un préavis et en considérant qu'il n'y aura en aucun cas une moins value pour l'acquéreur. L'entrepreneur se réserve le droit de modifier certains éléments en cours de chantier pour autant que ce soit dans l'intérêt général et que le niveau de qualité soit au moins équivalent à celui décrit dans le présent document.

Au moment de la construction, l'architecte se réserve le droit de s'opposer à toutes modifications qui ne seraient pas réalisées dans l'intérêt du projet et de sa coordination.

12 ABORDS

12.1 VOIRIE D'ACCÈS AUX PARKINGS EN SOUS-SOL

Voirie d'accès aux parkings situés en fond de parcelle.
Revêtement en pavé drainant

12.2 REVETEMENT SOL ET VEGETATION

Les surfaces extérieures seront réalisées conformément au plan d'implantation y compris toutes les végétations.

12.3 - Dalle végétalisée parking

Dalle couvrant le parking en fond de parcelle sera végétalisée.

12.4 portail et barrière d'accès

Le portail d'accès sera une grille en ferronnerie de même aspect que les balustrades des terrasses motorisé et sur télécommande individuelle

(En option) Une barrière levante pourra être mise en place pour sécuriser l'accès et éviter l'ouverture et la fermeture trop fréquente du portail, qui pourra de ce fait restée ouverte en journée et n'être ouverte/refermée une fois par jour.

13. NETTOYAGE

A la fin de chaque phase et avant réception de chaque entité privative ou commune, le chantier sera nettoyé afin de livrer les lieux dans un état de propreté suffisant.

- balayage
- dépoussiérage
- enlèvement des résidus adhérents (plâtre, mortier, silicone, ...)
- nettoyage à l'eau des éléments autorisés
- brossage des maçonneries apparentes
- tous travaux complémentaires nécessaires éventuels