

# ATLANTIS

Cahier des charges commercial



**MÉLOTTE GROUP**

PROPERTY DEVELOPMENT

Notre passion, bâtir l'avenir

# Coordonnées des différents partenaires

---

MAÎTRE D'OUVRAGE

MELOTTE GROUP

Rue Joseph Deflandre 160/1

4053 Embourg

---

ARCHITECTE

ATELIER33

Rue Franck 33

4623 Magnée

---

INGÉNIEUR EN STABILITÉ

BUREAU D'ÉTUDES LEMAIRE

Route du Condroz 404

4031 Angleur

---

RESPONSABLE PEB

**IMHOTEP ENGINEERING**

Rue Noel Heine 99

4340 Awans

---

COORDINATEUR POUR LA

IMHOTEP ENGINEERING

SÉCURITÉ ET LA SANTÉ

Rue Noel Heine 99

4340 Awans

---





# Tables des matières

• 1. Présentation du projet ATLANTIS	7
• 1.1 IMPLANTATION	7
• 1.2 DESCRIPTION GÉNÉRALE	7
• 1.3 ACCÈS	7
• 1.4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS	7
• 2. Finitions et équipements des parties privatives	8
• 2.1 FINITIONS DES SOLS ET DES MURS	8
• 2.2 MENUISERIES INTÉRIEURES	9
• 2.3 CUISINE	9
• 2.4 SANITAIRES	10
• 2.5 CHAUFFAGE	11
• 2.6 VENTILATION	11
• 2.7 ÉLECTRICITÉ	12
• 3. Finitions et équipements des parties communes	14
• 3.1 SOLS	14
• 3.2 MURS ET PLAFONDS	14
• 3.3 PORTES INTÉRIEURES	14
• 3.4 ASCENSEUR	14
• 3.5 CONTRÔLE D'ACCÈS	14
• 3.6 MENUISERIES	14
• 3.7 CHAUFFAGE	15
• 3.8 ÉLECTRICITÉ	15
• 3.9 SIGNALÉTIQUE	15
• 3.10 LOCAL POUBELLES	15
• 4. Description des travaux généraux	16
• 4.1 GÉNÉRALITÉS	16
• 4.2 TERRASSEMENT ET FONDATIONS	16
• 4.3 STRUCTURE PORTANTE	16
• 4.4 COMPLEXE DE PLANCHER	16
• 4.5 COMPLEXE DE TOITURE	16
• 4.6 FAÇADES	17
• 4.7 ISOLATION	17
• 4.8 MENUISERIES EXTÉRIEURES	17
• 4.9 CANALISATION ET CONDUITES TECHNIQUES	18
• 4.10 ASCENSEUR	18
• 4.11 SÉCURITÉ INCENDIE	19
• 4.12 IMPÉTRANTS	19

• 5. Choix et modifications	20
• 5.1 CHOIX DES FINITIONS	20
• 5.2 CALENDRIER	20
• 5.3 MODIFICATIONS À LA DEMANDE DE L'ACQUÉREUR	20
• 5.4 GESTION DES MODIFICATIONS	21
• 5.5 MODIFICATIONS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE	21
• 5.6 TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'ACQUÉREUR	21
• 6. Réception de l'appartement	22
• 6.1 GÉNÉRALITÉS	22
• 6.2 RÉCEPTION PROVISOIRE	22
• 6.3 RÉCEPTION DÉFINITIVE	23
• 7. Clauses générales	24
• 7.1 GÉNÉRALITÉS	24
• 7.2 CODE DE MESURAGE	24
• 7.3 NORMES	24
• 7.4 INDICATIONS SUR PLANS	24
• 7.5 DISPOSITION DE CHANTIER	24
• 7.6 REMARQUES	24
• 7.7 CHARGES RESPECTIVES	25
• 7.8 IMAGES, PHOTOS ET PLANS	25
• 8. Dispositions finales	26

# 1. Présentation du projet ATLANTIS

## 1.1 IMPLANTATION

Le projet est implanté sur la commune d'Angleur, dans l'agréable et très prisé quartier du Sart-Tilman, Rue du Sart-Tilman 360.

## 1.2 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le présent cahier des charge porte sur la construction de 24 appartements. Un programme neuf composés de petites unités 1 ou 2 chambres afin de répondre à la demande croissante pour ce type de bien. Un parking pour les véhicules et les vélos est accessible au sous-sol via un ascenseur à voitures.

## 1.3 ACCÈS

L'accès au hall d'entrée principal des bâtiments se fait par des zones piétonnes empierrées. L'entrée des voitures vers le parking se fait directement à front de voirie Rue du Sart-Tilman. Le bâtiment est accessible aux personnes à mobilité réduite.

## 1.4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS

Les appartements situés au rez-de-chaussée à l'arrière bénéficient d'un petit jardin privatif. Les plantations et aménagements des espaces communs sont réalisés par le maître d'ouvrage.



NAMUR - BELGIQUE - 2020

## 2. Finitions et équipement des parties privatives

### 2.1 FINITIONS DES SOLS ET DES MURS

#### 2.1.1 Sols et plinthes

Le prix de l'appartement comprend la livraison et la pose d'un carrelage céramique pour la cuisine, la salle de douche et la toilette ainsi que la livraison et la pose de parquet stratifié pour le séjour, le hall d'entrée/hall de nuit et la ou les chambre(s). La pose du carrelage au sol est orthogonale à joints gris standards, parallèles aux murs et collé sur chape. Pour les carrelages, des plinthes de même finition sont prévues. Pour le parquet stratifié, des plinthes standards à peindre sont prévues. Aucune plinthe n'est posée aux endroits où du carrelage mural et des armoires de cuisine sont prévus.

- **Hall d'entrée, séjour, hall de nuit et chambres**

Parquet stratifié, de la marque MEISTER ou équivalent. L'acquéreur peut choisir entre différentes teintes.

- **Cuisine, toilette et salle de douche**

Carrelages céramiques, dimensions 450x450x10mm. L'acquéreur peut choisir différentes teintes. Les plinthes sont prévues équivalentes au carrelage.

- **Revêtement du sol des balcons et des terrasses**

- balcons: finition en béton;
- terrasses sur toiture plate: dalles extérieurs, dimensions 450x450x20mm, posées sur plots.

- **Sous-sols**

Dalle de béton polie, conforme au choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

#### 2.1.2 Finition des murs

Tous les murs des appartements sont livrés prêts à peindre, avant ponçage et enduisage. Lors de la réception provisoire, l'acquéreur accepte que l'enduit puisse présenter des irrégularités superficielles. L'enduisage, le ponçage du support et la peinture sont à charge de l'acquéreur après réception provisoire des travaux. Dans la salle de douche, les carrelages muraux sont prévus jusqu'au plafond sur les faces verticales de la douche. Pose orthogonale prévue avec joints parallèles aux murs. Le carrelage est prévu blanc, de dimension 300x600x8mm.



## 2.2 MENUISERIES INTÉRIEURES

### 2.2.1 Portes

Les portes intérieures sont exécutées en portes à battée en laqué blanc UV alvéolaire et équipées de poignées de porte en aluminium. Serrures accompagnées d'une clé par serrure.

Les portes d'entrée des appartements sont de type bloc porte anti-effraction « Sécurité IW2 » en stratifié blanc avec 3 points de fermetures et un judas optique. Huisserie métallique blanc. Ces portes sont prévues avec une résistance au feu de Rf 30'. Chaque porte reçoit un cylindre avec 3 clés.

### 2.2.2 Appuis de fenêtre

Les appuis de fenêtre dans les locaux plafonnés sont en pierre de reconstitution d'une largeur de 20cm (en fonction des appuis de fenêtres) et d'une épaisseur d'environ 2cm.

## 2.3 CUISINE

Chaque logement est livré avec une cuisine équipée de la marque BURGER comprenant:

- Des meubles de rangement, finitions intérieures et extérieures en mélaminé;
- Un plan de travail en stratifié;
- Un évier sous-encasté en inox avec mitigeur;
- Des appareils électroménagers de la marque AEG ou ELECTROLUX:
- Four multifonctions, table de cuisson vitrocéramique, hotte avec filtre à charbon et éclairage intégré, réfrigérateur avec freezer, lave-vaisselle.

La valeur de la cuisine proposée (meublier et équipement) est de 6.000 € prix public hors TVA, comprenant la livraison et le placement par un cuisiniste. Des modifications et/ou suppléments peuvent être demandés par l'acquéreur tant que le planning le permet et dans les procédures et limites indiquées dans les conditions générales. Le fournisseur établira un devis pour ces modifications à charge de l'acquéreur.



## 2.4 SANITAIRES

L'ensemble de l'installation est exécutée conformément aux prescriptions de la compagnie de distribution d'eau, y compris les robinets d'arrêt, clapets antiretour et autres accessoires nécessaires. La distribution d'eau est réalisée via un compteur individuel pour chaque appartement. Les conduites d'alimentation en eau froide et chaude sont exécutées avec des canalisations en polyéthylène et équipées des collecteurs nécessaires. Toutes les évacuations hors sol sont exécutées en PVC. L'implantation des différents appareils est reprise sur les plans à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces.

### Description des salles de douche:

- Un receveur de douche ultra plat en acrylique de ton blanc et de dimensions variables selon le type d'appartement (exemple: Newform XL de 120 x 90 x 4,7cm.)
- Set de douche chromé comprenant un mitigeur thermostatique et une garniture de douche complète.
- Une paroi latérale fixe en verre sécurit transparent avec profilé chromé mat, selon le type d'appartement.
- Des modifications peuvent être apportées en fonction de la configuration de la salle de douche.

### Description du WC:

- Un système de réservoir encastré pour WC suspendu FIM'S Wallfix ou équivalent.
- Une plaque de commande GEBERIT 2 touches 3 ou 6 litres.
- Un abattant pour siège WC blanc HARO ECCO ou équivalent.
- Un lave-main droit en porcelaine blanc INTRO Star 37,5 x 28cm ou équivalent.
- Un robinet eau froide pour lave main GROHE Atlanta chromé ou équivalent.



## Description de la Cuisine

- Une arrivée d'eau froide et d'eau chaude, avec deux robinets Schell (dont un double service sur eau froide pour lave-vaisselle) et une décharge. La décharge du lave-vaisselle peut être intégrée au siphon de l'évier.

### 2.5 CHAUFFAGE

Le chauffage comprend :

- Une chaudière gaz naturel murale à condensation avec ECS instantanée VAILLANT Eco Tec Pro ou équivalent.
- Les radiateurs HENRAD Premium Bitube raccord mural avec accessoires et tête thermostatique HONEYWELL ou équivalent.
- Le chauffage est commandé par un thermostat horaire électronique installé dans le séjour.
- Excepté le raccord aux corps de chauffe, tous les tuyaux de chauffage sont non apparents et posés dans les gaines techniques, les chapes ou encastrés dans les murs. Ils sont équipés de manchons de dilatation si nécessaire. Chaque radiateur dispose de sorties murales pour les tuyauteries d'arrivée et de sortie. Les radiateurs sont installés en parallèle. L'implantation du thermostat et des radiateurs est définie à l'avance par le maître d'ouvrage et le chauffagiste.

Les radiateurs sont dimensionnés par le chauffagiste suivant les températures à atteindre de chaque pièce et leurs volumes.

- Chambre(s) 18° - 20°
- Pièce de vie 21° - 23°
- Salle de douche 23° - 24°

### 2.6 VENTILATION

Les logements sont ventilés mécaniquement à l'aide d'un système simple flux (ventilation mécanique contrôlée – VMC).

Une VMC simple flux est une ventilation permettant d'extraire de l'air dans les pièces humides (cuisine, salle de douche, WC), créant ainsi un renouvellement continu de l'air dans l'appartement.

Elle est assurée par un groupe de ventilation individuel installé dans chaque appartement.

Les conduites de ventilation sont apparentes dans le local technique et situées dans le faux plafond à certains endroits de l'appartement. Les bouches de ventilation de couleur blanche sont partout apparentes et disposent d'un système de réglage de débit.

Des précautions sont prises pour diminuer au maximum les bruits produits par les ventilateurs et transmis par les gaines ainsi que les bruits engendrés par le passage de l'air dans les gaines et dans les grilles ou bouches de ventilation.

Des hottes sont prévues dans les cuisines. Pour respecter la qualité énergétique du bâtiment et la VMC, il s'agit de hottes à recyclage combiné à un module de filtrage de l'air extrait. Ce module présente les avantages suivants:

- Pas de perte de chaleur par évacuation extérieure de l'air extrait;
- Niveau sonore réduit par rapport à une hotte à recyclage classique;
- Élimination des odeurs équivalente à une hotte à évacuation;
- Fréquence réduite de renouvellement du filtre.

Dans le cas de l'usage d'un sèche-linge, l'installation d'un appareil de type «à condensation» est obligatoire. Il est proscrit de brancher un sèche-linge avec buse de type «à évacuation» directement sur l'extraction mécanique du local.

## 2.7 ÉLECTRICITÉ

Les installations électriques sont exécutées conformément aux prescriptions du règlement général des installations électriques (RGIE), y compris l'homologation par un organisme de contrôle agréé par les autorités publiques. Elles sont entièrement individuelles par appartement et de type encastrées dans les locaux plafonnés.

Type d'installation : courant alternatif 220 V, 40 ampères avec câbles, prises de courant et interrupteurs.

L'installation prévoit des colonnes de distribution pour les parties communes, les appartements et les ascenseurs. Un tableau de distribution individuel avec fusibles automatiques et différentiels est présent dans chaque appartement.

Les interrupteurs et boîtiers des prises de courant sont exécutés en design moderne et sont de couleur blanche de type Niko ou équivalent.

L'installation est fournie sans appareil d'éclairage, à l'exception des terrasses et des parties communes.

Ces appareils d'éclairage sont définis par le maître d'ouvrage et l'architecte afin de garantir leur uniformité. Les plans spécifiques de l'installation électrique sont établis par l'électricien. Ils priment sur les descriptions reprises ci-après.



L'équipement électrique standard est prévu comme suit:

### 1. Hall d'entrée

- Sonnette à la porte d'entrée de l'appartement;
- Un point lumineux central commandé par 2 interrupteurs va-et-vient;
- 1 prise de courant, à hauteur de plinthe;

### 2. Séjour et salle à manger

- 2 points lumineux commandés chacun par deux interrupteurs bidirectionnels (studio: 1 point lumineux);
- 2 prises de courant simples et 2 doubles;
- 1 prise data : UTP (téléphone ou télévision);
- 1 prise TV;
- 1 thermostat;
- 1 interphone vidéo avec ouvre-porte électrique pour la porte d'entrée du bâtiment;
- 1 détecteur de fumée autonome à pile.

### 3. Cuisine

- 1 point lumineux central au plafond avec un interrupteur;
- 1 alimentation pour le point lumineux au-dessus du plan de travail;
- 2 prises de courant doubles à hauteur du plan de travail;
- 1 prise de courant;
- Alimentations spécifiques pour lave-vaisselle, four, four à micro-ondes, hotte, table de cuisson et réfrigérateur.

### 4. Techniques à distribuer en fonction de la configuration de l'appartement

- 1 alimentation pour la chaudière;
- 1 alimentation pour l'unité de ventilation;
- 1 prise de courant pour le modem;
- Tableau de distribution de l'appartement;
- Arrivée des câbles de téléphonie et télévision depuis la trémie technique.

#### 5. Hall de nuit (le cas échéant)

- 1 point lumineux central commandé par 1 interrupteurs va-et-vient;
- 1 prise de courant, à hauteur de plinthe.

#### 6. Chambre principale

- 1 point lumineux central avec 2 interrupteurs;
- 1 prise de courant double;
- 2 prises de courant simples;
- 1 prise TV.

#### 7. Autre(s) chambre(s)

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur;
- 1 prise de courant double;
- 1 prise de courant simple;
- 1 prise TV.

#### 8. Salle de douche

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur;
- 1 alimentation pour le point lumineux au-dessus du miroir;
- 1 prise de courant double conforme à la réglementation relative aux pièces humides, encastrée dans le mur ou dans le meuble.



#### 9. Balcon/terrasse (le cas échéant)

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur installé dans l'espace intérieur adjacent, y compris l'appareil d'éclairage selon le choix du maître d'ouvrage.

Chaque appartement est équipé d'un compteur individuel de la compagnie de distribution, installé dans une pièce des compteurs commune au sous-sol.



EMBOURG - BELGIQUE - 2013

# 3. Finitions et équipement des parties communes

## 3.1 SOLS

Les sols du rez-de-chaussée et des étages sont recouverts de carrelage céramique et de plinthes correspondantes selon le choix de l'architecte et du maître d'ouvrage.

Les escaliers sont exécutés en béton gris lissé avec des nez antidérapants, encastrés dans les marches.

Les sols du sous-sol sont en chape de finition ou béton poli.

## 3.2 MURS ET PLAFONDS

Les parois verticales et horizontales de gros œuvre sont recouvertes d'un plafonnage ou d'un enduit mince. Il est prévu deux couches de peinture de propreté de la couleur choisie par le maître d'ouvrage et l'architecte.

La couche de finition définitive sera coordonnée par le syndic, à charge de la copropriété après les emménagements.

Les cages d'escalier ainsi que les murs et plafonds des locaux communs et du sous-sol sont en finition maçonnerie ou béton apparent brut.

Les conduites techniques sont apparentes dans les cages d'escaliers, les locaux communs et au sous-sol.

## 3.3 PORTES INTÉRIEURES

Les portes sont à âme tubulaire planes, encadrées de chambranles en MDF et équipées de poignées de portes en aluminium. Elles sont conformes aux exigences de résistance au feu prescrites par les normes en vigueur.

## 3.4 ASCENSEUR

Un ascenseur donne accès aux appartements et aux sous-sols.

Les parois sont prévues en tôle métallique. La cabine est équipée d'un miroir et d'éclairage led. La finition des parois et des boutons de commande est au choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

Un ascenseur à voiture permettra d'accéder au parking en sous-sol. Le coût d'entretien de cet ascenseur sera à charge des propriétaires d'emplacement de parking uniquement. Il est estimé à 15 euros par mois par emplacement.

## 3.5 CONTRÔLE D'ACCÈS

Le bâtiment est équipé d'une installation complète de vidéophonie desservant tous les appartements.

Chaque appartement dispose d'un vidéophone et d'une sonnette à la porte d'entrée de l'appartement.



## 3.6 MENUISERIES

Un ensemble de boîtes aux lettres correspondant au nombre d'unités résidentielles est installé à l'extérieur à rue suivant les directives de Bpost.

Des mains courantes métalliques sont prévues dans les cages d'escalier.

### 3.7 CHAUFFAGE

Il n'y a pas de chauffage prévu dans les parties communes.

### 3.8 ÉLECTRICITÉ

Les appareils d'éclairage sont choisis par l'architecte et le maître d'ouvrage. Ils sont commandés par boutons poussoirs avec minuterie ou par détecteur de mouvements. L'éclairage de secours est conforme aux normes en vigueur. Un vidéophone avec poste extérieur est installé dans le hall d'entrée de l'immeuble ou sur la façade au niveau de la porte d'entrée principale de l'immeuble.

### 3.9 SIGNALÉTIQUE

- Numéros de police sur la façade extérieure à côté de l'entrée de chaque immeuble;
- Pictogrammes avec indication des étages et signalisation de sécurité;
- Marquage au sol dans le parking.

### 3.10 LOCAL POUBELLES

Entreposage des déchets dans des conteneurs ou des poubelles individuelles, à coordonner par le syndic. Le syndic décidera de la solution installée et introduira également les demandes nécessaires.

Les frais correspondants sont à la charge de l'association des copropriétaires.

Un local poubelles est prévu au niveau -1.



LIEGE - BELGIQUE - 2016



LYON - FRANCE - 2020

# 4. Description des travaux généraux

## 4.1 GÉNÉRALITÉS

Le projet est construit en matériaux durables et de qualité, exempts de tout défaut susceptible de nuire à la solidité et à l'aspect esthétique du bâtiment.

L'acquéreur accepte les constructions telles que prévues par l'architecte et les bureaux d'étude.

## 4.2 TERRASSEMENTS ET FONDATIONS

Les travaux de terrassement sont exécutés en vue de l'exécution correcte des travaux de fondation, de canalisation et de raccordement à l'égout.

La désignation des fondations sur les plans de l'architecte est purement hypothétique. Les fondations seront déterminées définitivement par l'étude de l'ingénieur, qui s'appuie sur les résultats de l'analyse du sol et sur le calcul des charges du bâtiment avec les surcharges utiles.

Par conséquent, c'est l'ingénieur qui définit exactement le type, les dimensions et la qualité du béton des fondations.

## 4.3 STRUCTURE PORTANTE

Les murs, planchers, poutres et colonnes sont exécutés conformément aux directives des bureaux d'architectes et d'ingénieurs.

Les plans d'architecture sont purement indicatifs.

Toutes les épaisseurs et hauteurs sont modifiées en fonction des calculs de stabilité.

Toutes les constructions en béton armé respectent les normes belges en la matière (NBN 15).

### 4.3.1 Dalle sur sol

- Dalle en béton armé, épaisseur en fonction des calculs de l'ingénieur en stabilité.

### 4.3.2 Colonnes / poutres / murs / dalles

- Béton armé préfabriqué ou coulé sur place selon le choix de l'entrepreneur;
- Maçonnerie en blocs de béton ou pierre silico-calcaire selon le choix de l'architecte et les calculs de l'ingénieur en stabilité.

## 4.4 COMPLEXE DE PLANCHER

- Finition du sol conforme au choix de l'acquéreur;
- Chape selon le principe de la « chape flottante »;
- Membrane d'isolation acoustique, y compris des bandes isolantes en remontée contre les murs;
- Chape d'égalisation enrobant les techniques au sol;
- Structure portante;
- Enduit sur béton ou faux plafond plaques de plâtre.

## 4.5 COMPLEXE DE TOITURE

- Toitures plates recouvertes de graviers roulés.
- Dalles sur plots lorsqu'il s'agit d'une terrasse accessible;
- Étanchéité conformément au certificat d'homologation UBAtc ou UEAtc;
- Finition des rives de toiture avec un profil de rive;
- Isolation thermique;
- Pare-vapeur;
- Béton de pente, le cas échéant isolation de pente;
- Structure portante;
- Enduit sur béton ou faux plafond plaques de plâtre.

## 4.6 FAÇADES

Couleurs définitives et autres aspects esthétiques selon le choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

Finitions des façades:

- Briques de ton gris clair et finition crépi clair sur isolant en façade avant et arrière;
- Couvres-murs en pierre en aluminium;
- Balcons préfabriqués en béton.



## 4.7 ISOLATION

### 4.7.1 Thermique

Épaisseur, localisation et type d'isolation selon l'application et les calculs du rapporteur PEB et conformément à la législation en vigueur lors de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme.

- Une isolation en polyuréthane est projeté dans les chapes du rez-de-chaussée.

### 4.7.2 Acoustique

Le niveau de confort acoustique visé est le confort acoustique normal conforme à la norme NBN S01400-01 « Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation »;

- Une isolation thermique et acoustique de 4 cm d'épaisseur «PURATEX» (granulés de polyuréthane broyés) est prévue dans les chapes des étages.

Dans deux situations, on s'écarte de la norme acoustique NBN S01 400-01:

- Pour les appartements dont la porte d'entrée donne directement sur le séjour, il est possible que la réduction de 54 dB, telle que demandée par la norme, ne soit pas respectée;
- Dans les situations où la porte de la chambre à coucher donne directement sur un séjour, il est impossible de combiner l'exigence acoustique avec l'exigence de ventilation. Il est imposé une fente de ventilation sous la porte, réduisant ainsi la qualité acoustique de la porte.

## 4.8 MENUISERIES EXTÉRIEURES

### 4.8.1 Châssis

Les menuiseries extérieures, les fenêtres et les portes extérieures privatives sont exécutées en PVC, de couleur «gris» et avec la finition choisie par l'architecte.

Les fenêtres sont dormantes, coulissantes, oscillo-battantes selon les indications des plans.

Les profils utilisés sont de qualité et garantissent une étanchéité conforme aux exigences actuelles en matière d'étanchéité à l'air et à l'eau. Elles résistent aux conditions atmosphériques normales.

Toutes les menuiseries extérieures sont équipées de double vitrage pour l'isolation thermique.

Les épaisseurs et les taux d'isolation des vitrages correspondent à la législation et aux normes en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis de bâtir.

Les portes d'entrée des immeubles à appartements sont fabriqués avec des profils en aluminium.



EMBOURG - BELGIQUE - 2013

#### 4.8.2 Garde-corps

Les garde-corps des terrasses, balcons et fenêtres en façade sont des garde-corps en verre.

La séparation entre une terrasse donnant sur deux logements est réalisée à l'aide d'un verre feuilleté sablé.

#### 4.8.3 Porte de garage

Elle est équipée d'un moteur électrique actionné par une télécommande (une télécommande est fournie par emplacement de parking) et aussi à l'intérieur par un boîtier à boutons poussoirs. Sa fermeture est automatique.

### 4.9 CANALISATIONS ET CONDUITES TECHNIQUES

#### 4.9.1 Alimentation en eau

Les conduites d'alimentation en eau chaude et en eau froide partent des locaux techniques et passent par les plafonds du sous-sol, les trémies techniques communes verticales ainsi que par les chapes des appartements.

#### 4.9.2 Évacuation des eaux usées

Les conduites des eaux usées passent par la chape de l'appartement, la trémie technique commune verticale et par les plafonds du sous-sol.

#### 4.9.3 Evacuation des eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales verticales à diamètre adapté sont positionnées en fonction de la situation dans les trémies verticales ou dans la façade.

Un raccord étanche avec la toiture est réalisé au moyen de pièces de raccords de toiture, protégées de l'encrassement par un capteur de feuilles.

Des gargouilles sont prévues en débord des façades afin de pouvoir évacuer une éventuelle surcharge d'eau pluviale sur les toitures. Elles sont positionnées selon les calculs de l'ingénieur en technique spéciale et de l'architecte.

#### 4.9.4 Récupération des eaux pluviales

Une citerne d'eau de pluie ainsi qu'un bassin d'orage sont prévus au sous-sol. Leurs capacités volumétriques ont été calculées sur base des normes en vigueur lors de la demande de permis.

#### 4.9.5 Raccordement à l'égout public

Le raccordement est exécuté conformément au règlement communal. La position des égouts est représentée dans le plan de construction à titre indicatif. L'emplacement et les sections exacts seront déterminés sur place par l'entrepreneur sur la base d'une étude technique de l'ingénieur en équipement technique et/ou de l'architecte.

### 4.10 ASCENSEUR

Le projet comprend l'installation d'un ascenseur électrique d'une capacité de 8 personnes pour une charge maximale de 630 kg.

L'ascenseur est équipé de portes coulissantes à fermeture automatique avec un passage libre de 90 cm au minimum.

L'ascenseur est équipé d'un système de télésurveillance permettant de le surveiller en permanence et de contacter immédiatement une centrale de dispatching en cas de nécessité.

Un ascenseur à voiture permettra d'accéder au parking en sous-sol.



#### 4.11 SÉCURITÉ INCENDIE

Tous les dispositifs, plus particulièrement les portes coupe-feu, les dévidoirs et les extincteurs à poudre, sont installés conformément à l'avis des pompiers accompagnant le permis de bâtir.

Dans les cages d'escalier, les paliers, les couloirs et le parking, un éclairage de secours et une signalisation sont prévus. Dans les appartements individuels, des détecteurs de fumée autonomes sont prévus.

Tous les appartements disposent d'un accès à une sortie de secours sécurisée via la cage d'escaliers.

Les étages habités sont équipés de dévidoirs ou d'extincteurs muraux permettant d'éteindre un incendie.

La fumée est évacuée des cages d'escalier via les exutoires de fumées.

#### 4.12 IMPÉTRANTS

##### 4.12.1 Généralités

Les demandes de raccordement aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et de gaz, au réseau d'égouttage, et au téléphone pour les ascenseurs sont introduites par le maître d'ouvrage au nom et pour le compte de la copropriété.

##### 4.12.2 Eau, électricité et gaz

Les compteurs individuels d'électricité, de gaz et d'eau sont installés dans les locaux des compteurs au sous-sol. Les compteurs communs sont installés respectivement dans le local d'eau, de l'électricité et du gaz.

##### 4.12.3 Téléphone, internet et télédistribution

L'entrepreneur prévoit le câblage pour la télédistribution, internet et le téléphone. Celui-ci est préparé, en attente, jusqu'à l'intérieur de l'appartement. L'acquéreur doit lui-même assurer l'installation et le raccordement. Toutes les demandes d'abonnement relatives à la télédistribution, à internet et au téléphone seront introduites par l'acquéreur.



EMBOURG - BELGIQUE - 2013

# 5. Choix et modifications

## 5.1 CHOIX DES FINITIONS

L'acquéreur a la possibilité de choisir des finitions de matériaux dans les parties privatives parmi les éléments suivants définis dans le cahier des charges :

- Le coloris du carrelage au sol
- Le coloris de parquet
- Le coloris des panneaux de façade des cuisines ainsi que des plans de travail
- Le coloris des portes intérieures

## 5.2 CALENDRIER

Le maître d'ouvrage, en accord avec l'entrepreneur ou le sous-traitant concerné, communiquera à l'acquéreur un calendrier contraignant des décisions, associé à la progression des travaux. Ce calendrier contient les échéances des choix des finitions prévus dans le cahier des charges.

## 5.3 MODIFICATIONS À LA DEMANDE DE L'ACQUEREUR

Si l'acquéreur souhaite apporter des modifications aux finitions prévues dans le cahier des charges ou aux plans de l'appartement, pour quelque raison que ce soit, il ne pourra le faire que moyennant l'accord écrit du maître d'ouvrage. Les accords verbaux n'ont aucune valeur. Aucune modification entraînant une adaptation de permis d'urbanisme et/ou d'environnement ou aucune modification de structure, d'équipements techniques, de façades, de toitures ou d'espaces communs n'est autorisée. Le maître d'ouvrage dispose de la faculté de refuser l'exécution de toute modification qui serait, soit trop importante, soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier, soit trop perturbatrice pour son bon déroulement. Certaines modifications des finitions peuvent entraîner une prolongation

des échéances par rapport à la réception provisoire, ce que l'acquéreur reconnaît et accepte. Les modifications demandées par l'acquéreur et altérant l'extérieur des bâtiments ou l'uniformité des parties communes ou structurelles ne sont pas autorisées. Les modifications éventuelles seront mises en œuvre uniquement après l'accord écrit préalable de l'acquéreur, exprimé à temps, concernant le prix de ces modifications, tel qu'établi dans le décompte du maître d'ouvrage et ou du sous-traitant concerné.



  
**MÉLOTTE GROUP**  
PROPERTV DEVELOPMENT

## 5.4 GESTION DES MODIFICATIONS

### 5.4.1 Décomptes

Les travaux en moins et les travaux en plus, préalablement acceptés entre parties, seront portés en compte selon les principes suivants:

Pour toute suppression ou diminution de quantité, l'acquéreur récupérera 70 % de la valeur grand public du matériau prévu en base dans le présent cahier des charges.

La « valeur grand public » mentionnée dans la présente description désigne le prix d'achat que doit payer un consommateur final particulier au fournisseur de ce matériau dans des circonstances normales, TVA et pose non comprises (sauf pour la cuisine où la pose est comprise).

Il n'est pas exclu qu'un choix de matériau de finition différente, même s'il correspond à la valeur grand public prévue dans le présent cahier des charges, entraîne néanmoins des frais d'installation supplémentaires en raison de son mode d'installation différent.

Les travaux supplémentaires engendrés par les modifications sont portés en compte sur la base de la valeur grand public des matériaux à laquelle sont ajoutés les frais de pose.

Les frais d'études d'architectes ou d'ingénieurs, si ceux-ci doivent établir de nouveaux plans, métrés, calculs ou autres documents en raison de ces modifications sont portés en compte.

Les décomptes intégreront des frais de gestion du maître d'ouvrage relatifs à ces modifications de matériaux, de dimensions ou d'implantation qui s'élèvent à 5% sur le coût total du décompte (prix public des matériaux, fourniture, pose, travaux supplémentaires, études,...).

Le décompte précise les conséquences sur le délai de réalisation qui pourra ainsi être prolongé.

Seuls sont valables les décomptes établis par le maître d'ouvrage et approuvés par l'acquéreur.

Le décompte des travaux supplémentaires doit être payé par l'acquéreur sur simple demande du maître d'ouvrage et au plus tard avant la réception provisoire.

En cas de décompte négatif, le montant correspondant sera déduit du montant total de l'acquéreur repris dans le décompte du notaire.

### 5.4.2 Plans modificatifs

L'architecte ou l'entrepreneur établira les plans définitifs des appartements suivant les modifications souhaitées. Le maître d'ouvrage fera approuver par l'acquéreur ces plans modificatifs en même temps que le décompte s'y référant.

## 5.5 MODIFICATIONS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications au présent cahier des charges ainsi qu'aux plans et/ou de remplacer les matériaux prévus par d'autres matériaux d'une qualité ou d'une fonctionnalité équivalente ou supérieure afin d'améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs ou si cela se justifie pour des raisons d'ordre technique, logistique, légal, esthétique ou économique.

Ces modifications ne pourront en aucun cas donner lieu à une indemnité ou un dédommagement en faveur de l'acquéreur.

## 5.6 TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'ACQUEREUR

Il n'est pas permis à l'acquéreur d'effectuer lui-même, ou via des tiers, des travaux sur le chantier avant la réception provisoire. Si l'acquéreur effectue lui-même ou via des tiers des travaux au bien à l'insu du maître d'ouvrage, ceci vaut pour acceptation de la réception provisoire de ses parties privatives. Dans ce cas, l'entrepreneur et le maître d'ouvrage sont déchargés de toute responsabilité et garantie à l'égard de l'acquéreur en ce qui concerne les travaux du bien concerné. Toute forme d'entrée en jouissance vaut également pour acceptation de la réception provisoire.



CHAUDFONTAINE - BELGIQUE - 2020

# 6. Réception de l'appartement

## 6.1 GÉNÉRALITÉS

Les matériaux de finition mis en œuvre seront protégés par l'entrepreneur pendant toute la durée de l'exécution et ce jusqu'à la réception provisoire de l'appartement. Un nettoyage de fin de chantier est prévu par l'entrepreneur. L'appartement est livré exempt de débris ou de résidus de matériaux.

Toutes les installations techniques (électricité, sanitaires, chauffage et ventilation) fonctionnent le jour de la réception provisoire. Afin de permettre le contrôle des installations et de faciliter la gestion, tous les compteurs seront ouverts par le maître d'ouvrage pour le compte de l'acquéreur.

Le maître d'ouvrage désignera une seule compagnie de distribution par installation. Les compteurs sont transférés à l'acquéreur au moment de la réception provisoire.

## 6.2 RÉCEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire se déroule en deux temps:

### 6.2.1 Réception des parties privatives

La réception des parties privatives (appartements et parkings) se déroule en présence de l'acquéreur et d'un représentant du maître d'ouvrage.

### 6.2.2 Réception des parties communes

La réception des parties communes (halls, sous-sol, espaces communs, toitures, façades,...) se déroule en présence d'un représentant du syndic, de l'architecte et d'un représentant du maître d'ouvrage.

L'objectif de la réception provisoire est de constater l'état des parties communes. Cette procédure permet notamment de limiter la responsabilité du maître d'ouvrage en cas de dommages aux parties communes résultant de l'emménagement des acquéreurs.

La réception provisoire de l'appartement confirme l'achèvement des travaux dans leur ensemble, à l'exception de quelques observations mineures qui pourront être résolues dans un délai de 60 jours ouvrables et sauf délais de livraison exceptionnels pour l'un ou l'autre matériau.

Il est à noter qu'un procès-verbal de réception provisoire peut comporter un certain nombre d'observations, à condition que celles-ci n'entraînent pas la jouissance du bien, conformément à sa destination.

L'occupation ou prise de possession du bien par l'acquéreur entraîne automatiquement l'acceptation par celui-ci de donner la réception provisoire sans réserve à la date d'occupation/prise de possession.

En aucun cas les dommages constatés (aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnages, vitrerie, radiateurs, revêtements des sols, murs et plafonds, etc.) après la réception provisoire ne pourront faire l'objet de remarques supplémentaires par l'acquéreur.

La responsabilité décennale prendra cours à la signature du procès-verbal de réception provisoire de l'appartement.

Si, après la réception provisoire, de légères fissures, dues au tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux, apparaissent dans les murs et plafonds, elles ne peuvent pas être imputées à une erreur de conception ou d'exécution. La réparation de ces fissures sera prise en charge par l'acquéreur.



À la date de la réception provisoire:

- L'acquéreur devra avoir réglé la totalité des suppléments dus en raison des modifications éventuelles et du raccordement des compteurs;
- Le procès verbal de la réception provisoire est signé entre les différentes parties;
- Les clés de l'appartement sont remises à l'acquéreur le jour de l'acte authentique;
- Le dossier d'intervention ultérieure est transmis le jour de l'acte authentique.

Cette réception provisoire exclut tout recours de la part de l'acquéreur.

### 6.3 RÉCEPTION DÉFINITIVE

La réception définitive des parties communes et des parties privatives doit être réalisée un an après la réception provisoire.

Sauf demande expresse écrite de la part du syndic (en ce qui concerne les parties communes) ou de l'acquéreur (en ce qui concerne les parties privatives), la réception définitive est acquise automatiquement un an après la réception provisoire et marque la fin de période de garantie suivant les dispositions légales en la matière. Cette réception définitive a pour objectif de vérifier si aucun vice caché n'a été découvert pendant cette période d'un an et si toutes les observations de la réception provisoire ont effectivement été levées.



EMBOURG - BELGIQUE - 2014



EMBOURG - BELGIQUE - 2014



HUY - BELGIQUE - 2012

# 7. Clauses Générales

## 7.1 GÉNÉRALITÉS

Le présent cahier des charges a pour objectif de décrire l'exécution et la finition des unités de logement et de l'immeuble dans lequel celles-ci sont implantées. Pour tous les renseignements précis concernant les dimensions des appartements, la pose de l'équipement technique, etc., les plans d'architecture et les plans techniques font office de référence. Pour la description des matériaux de finition des parties privatives, le présent cahier des charges prime sur les plans.

## 7.2 CODE DE MESURAGE

La surface calculée est la surface de plancher brute (dite « extra muros ») selon le code de mesurage publié par l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur de l'Immobilier). La surface est calculée entre les limites extérieures des façades et la moitié des murs mitoyens. Sont donc inclus dans le calcul de la surface, tous les murs intérieurs et extérieurs, toutes les gaines techniques et espaces techniques à usage privé et commun inclus dans le périmètre de l'appartement. Les dimensions indiquées dans les plans sont les dimensions du « gros œuvre ». Leur précision n'est donc pas garantie au centimètre près, tout écart (vers le haut ou vers le bas) de la surface de l'appartement faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification du prix de l'appartement.

## 7.3 NORMES

La construction est conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis d'urbanisme. Les travaux de gros œuvre et de parachèvement sont réalisés suivant les règles de l'art, les normes et codes de bonnes pratiques, c'est-à-dire:

- Les normes belges et européennes;
- Le règlement général pour la protection du travail (RGPT);
- Les notes d'informations techniques du CSTC;

- Le règlement général des installations électriques (RGIE);

- Les prescriptions des fabricants et/ou fournisseurs des matériaux et composants mis en œuvre.

## 7.4 INDICATIONS SUR PLAN

Le mobilier, la cuisine et les placards dessinés sur les plans, les visuels et animations 3D sont représentés à titre purement indicatif quant aux possibilités d'aménagement des pièces.

Un plan détaillé des cuisines sera fourni par le maître d'ouvrage. Ce plan prime sur la description de la cuisine dans le présent cahier des charges commercial et sur le plan commercial.

## 7.5 DISPOSITION DE CHANTIER

Les visiteurs ainsi que l'acquéreur n'auront pas accès au chantier, sauf sur rendez-vous et accompagnés d'un représentant du maître d'ouvrage. Lors des visites, les visiteurs seront tenus de respecter les règlements de sécurité en vigueur sur le chantier et de suivre les indications du maître d'ouvrage ou de son représentant. Dans tous les cas, toute visite sur place se fera aux risques et périls du seul visiteur.

## 7.6 REMARQUES

Le prix de vente de l'appartement ne comprend pas:

- Les appareils d'éclairage, sauf pour les espaces communs ainsi que pour les terrasses et balcons à jouissance privative;
- Les stores intérieurs et extérieurs;
- Les rideaux, caissons ou tringles à rideaux;
- Le meuble lavabo dans les salles de douche;

- Les meubles;
- Les cheminées ou foyers ouverts ou fermés;
- La peinture des parties privatives (murs, plafonds, boiseries...).

### 7.7 CHARGES RESPECTIVES

Sont à charge de l'acquéreur:

- Les frais de raccordement, d'abonnement et de location pour la télédistribution, le téléphone et internet;
- L'assurance habitation dès la réception provisoire, cette assurance est contractée pour l'ensemble de la copropriété;
- L'assurance pour le contenu;
- Les impôts et taxes émanant des autorités publiques, à partir de la passation de l'acte authentique;
- Les consommations (eau, gaz, électricité) à partir de la réception provisoire;
- L'entretien des parties communes à partir de leur réception provisoire.

Un montant forfaitaire d'environ 4.000 € est facturé à l'acquéreur pour les frais de raccordement aux impétrants (électricité, eau et gaz).

Les frais relatifs à l'acte de base sont comptabilisés le jour de l'acte authentique en fonction des quotités acquises par l'acquéreur.

Les taxes de construction sont à charge du maître d'ouvrage.

### 7.8 IMAGES, PHOTOS ET PLANS

Les images, photos et plans sont non contractuels et restent la propriété du maître d'ouvrage rédacteur du présent cahier des charges.



## 8. Dispositions finales

Le présent cahier des charges commercial compte 26 pages numérotées et fait partie intégrante du contrat de vente.

Le présent document est rédigé en deux exemplaires et signé par l'acquéreur et par le maître d'ouvrage. Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire signé.

Par la présente, l'acquéreur déclare avoir pris connaissance de tous les détails du contenu du présent cahier des charges.

DATE:

« Lu et approuvé »

« Lu et approuvé »

Pour l'acquéreur

Pour le maître d'ouvrage