

Cahier des charges de vente

Construction d'une résidence de 7 appartements Saint-Hubert, Voie du Tram 2

Résidence Borq'in 2



Photo non contractuelle de la résidence « Borq'in 1 », la résidence Borq'in 2 étant similaire.

Table des matières

Présentation	4
Intervenants.....	5
Performances énergétiques	6
Performances acoustiques.....	7
Description des travaux.....	8
Terrassement.....	8
Fondations.....	8
Égouttage	8
Éléments de structure.....	9
Maçonnerie	10
Terrasses et balcons	11
Seuils extérieurs	11
Toiture	12
Enveloppe extérieure	13
Menuiseries extérieures	13
Façades isolantes	14
Bardages.....	14
Garde-corps.....	15
Installations techniques	15
Chauffage	16
Sanitaires.....	16
Ventilation.....	18
Électricité.....	19
Sécurité incendie	21

Ascenseur.....	23
Parachèvements	24
Plafonnage.....	24
Chape.....	25
Carrelages - revêtements des sols et faïences murales.....	25
Menuiseries intérieures	28
Cuisine.....	30
Mise en peinture.....	30
Signalisation.....	32
Abords et végétation	32
Généralités	33
Normes et prescriptions.....	33
Études et modifications de conception	34
Calcul des surfaces	36
Cote et mesures.....	36
Communications et visites sur chantier	37
Modifications éventuelles	37
Réception provisoire	39
Raccordements.....	39
Fissurations	42
Phasage du projet.....	42
Processus de vente	42
Charges et obligations	44
Signature des parties	45

Présentation

Le présent cahier des charges contextualise le projet à l'acquéreur en décrivant les méthodes de mise en œuvre, le niveau de finition et les équipements sélectionnés pour le logement vendu ainsi que pour les parties communes de l'immeuble concerné.

Ce document commercial est rédigé à l'attention des acquéreurs, il a pour objectif une correcte information sur le produit proposé, toutefois il ne remplace pas les cahiers des charges techniques.

Les travaux sont réalisés en lots séparés par des artisans reconnus pour la qualité de leurs travaux.

La résidence jouit d'une excellente situation au calme avec accès direct aux nouveaux commerces et une vue dégagée à l'arrière sur la campagne environnante.

Le bâtiment est érigé sur quatre niveaux. Il se compose de 7 appartements de une à trois chambres, disposant de tout le confort moderne et répartis de la manière suivante : Un appartement au rez de jardin (-1), deux appartements au rez de chaussée (0), deux appartements au R+1 et enfin deux appartements au rez +2. Chaque appartement est accessible via ascenseur.

Chaque appartement dispose d'une cave privative située au rez de jardin et d'une place de parking extérieure.

Le rez de jardin comprend également un local technique (compteurs eau et électricité) et un local poubelle avec accès vers l'extérieur.

Le rez-de-chaussée comporte un noyau d'accès unique depuis la rue.

Renseignements généraux

Nature de l'ouvrage : Construction d'un immeuble à appartements

Adresse du chantier : Voie du Tram 2 à 6970 Saint-Hubert

Cadastrée : Division 1/ Section A / parcelle 2181 a

**Architecte : Bureau d'architecture et de coordination Philippe Hotton sprl
Rue des Alliés 39 à 6800 Libramont
0496/08 63 58
philippe@architecte-hotton.be**

**Maître d'ouvrage : Alphar s.a
Au Charnay 11 à 6800 Sberchamps
0497/90 64 42 – 0497/37 00 48
coibion.jacques@hotmail.com
isabelle.berg@skynet.be**

**Coordination sécurité : Assist-Construct sprl (Jacques Coibion)
Au Charnay 11, 6800 Libramont (Sberchamps)
061/65 62 65 – 0497/90 64 42
info@assist-construct.be**

**Responsable PEB : Assist-Construct sprl (Jacques Coibion)
Au Charnay 11, 6800 Libramont (Sberchamps)
061/65 62 65 – 0497/90 64 42
info@assist-construct.be**

Bureau d'étude stabilité et coordination du chantier :

**Assist-Construct sprl (Jacques Coibion)
Au Charnay 11, 6800 Libramont (Sberchamps)
061/65 62 65 – 0497/90 64 42
info@assist-construct.be**

Performances énergétiques

Les appartements sont tous en classe A ++

L'isolation thermique de l'immeuble a été étudiée afin qu'il réponde aux exigences de la région wallonne pour les bâtiments résidentiels neufs, soit :

$K \leq 35$; $E_w \leq 65$; $E_{spec} \leq 115$ (Classe B)

Les valeurs d'isolation ainsi que les installations techniques sont ici plus performantes :

Classe A : l'ensemble des appartements sont dans la classe énergétique A ++

Niveau d'isolation thermique : K 21 (niveau d'isolation thermique globale) est un indicateur de la performance énergétique de l'enveloppe du volume protégé.

E_w est le rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire de l'unité et une consommation annuelle d'énergie primaire de référence, multiplié par 100.

E_{spe} est la consommation spécifique en énergie primaire, en kWh/m²/an.

Classe A, $E_{spec} < 85$

Un certificat établi par un organisme agréé par la Région Wallonne est remis à l'acquéreur à la réception du bien. Il stipulera les valeurs précises des différents coefficients énergétiques permettant de garantir le niveau énergétique vendu dans le présent descriptif. Le respect des normes et des engagements est ainsi parfaitement clair et impartial.

Concept énergétique :

Façade isolante : 20 cm en EPS graphité.

Bardages fibre-ciment Eternit: panneaux de polyuréthane épaisseur 16 cm.

Pignon mitoyen droit : panneaux de polyuréthane épaisseur 10 cm.

Dalle sur vide-ventilé: 12 cm de Crystal pro

Dalle sur cave : 12 cm de Crystal pro

Toiture plate : 10 cm de panneaux PIR.

Toiture inclinée : Panneaux sandwich $U=0.2$

Fenêtres : châssis en PVC triple vitrage (sauf coulissants)

Vitrages $U_g = 0.6$

Chauffage par pompe à chaleur air-eau de marque Vaillant, émission par chauffage sol pour tous les appartements.

Ventilation système D avec récupérateur de chaleur pour les deux appartements sous toiture du deuxième étage

Ventilation C avec extractions dans les pièces humides et amenées d'air via grilles d'aération sur les châssis pour les cinq autres appartements.

Performances acoustiques

Le projet répond au minimum à la norme d'application pour les immeubles d'appartements NBN S01-400-1 (2008).

Cette norme définit les critères de confort normal entre deux appartements.

L'acoustique a ici été soignée, en utilisant les techniques suivantes :

- Double mur thermo avec 8 cm de laine minérale acoustique dans la coulisse. L'isolation est continue depuis le rez de chaussée jusqu'en toiture. Cela concerne les parois entre appartements et entre appartements et les communs.
- Portes d'entrée des appartements acoustiques.
- Pose de bandes acoustiques sous les murs non porteurs.
- Pré-chape isolante et acoustique de type Crystal-pro.
- Fenêtres triple vitrages. (Sauf coulissants)

Description des travaux

Terrassement

Le terrassement général est réalisé conformément aux plans et à l'implantation du bâtiment. Les fouilles pour les barrières hors gel, pour les fosses d'ascenseur, le réseau d'égouttage et le raccordement des énergies jusqu'au domaine public sont comprises. Les remblais contre les constructions enterrées et le nivellement adjacent sont effectués une fois les constructions enterrées isolées rendues étanches selon les détails élaborés par l'architecte.

Fondations

Les types d'acier et de béton mis en œuvre sont conformes aux exigences de l'ingénieur en stabilité. Boucle de terre suivant les prescriptions du RGIE, composée d'un fil de cuivre et/ou galva placé dans le fond de fouille sur le pourtour du bâtiment.

Ce câble non isolé débouche à l'endroit des ensembles compteurs dans le local prévu.

Les fondations sont constituées de semelles filantes en béton de 30 cm de hauteur, armées de treillis suivant étude de stabilité. L'assise des fondations sera de minimum 80 cm sous le niveau du sol (hors gel) et au bon sol (selon les résultats de l'étude de sol et de l'étude de l'ingénieur) Un système de drainage périphérique est prévu au niveau des fondations. Il est composé d'un profil PVC perforé et enrobé dans une couche de gravier et recouvert d'un géotextile imputrescible favorisant la filtration de l'eau

Un vide ventilé sera réalisé et sera accessible depuis le rez de jardin via une trappe d'accès.

Des « Tés » En PVC sont disposés de manière à garantir une ventilation naturelle des vides ventilés.

Égouttage et eau de pluie

Toutes les eaux usées des bâtiments seront collectées dans un réseau de canalisation PVC de diamètre variant de 90 à 160 mm suivant besoin. Chaque appartement dispose de sa propre canalisation eaux usées fécales à l'intérieur du bâtiment jusqu'à la chambre de visite extérieure, de manière à ne pas impacter les autres appartements en cas de problème. Le réseau extérieur est enterré avec une pente minimum de 1%. Les eaux usées sont rejetées dans le réseau public conformément aux prescriptions du permis d'Urbanisme.

Les eaux pluviales de toiture sont récoltées dans deux citernes d'eau de pluie de 6000 litres (en série, capacité totale 12000 l) via un réseau de canalisations pvc. Les wc de tous les appartements sont alimentés par l'eau de pluie ainsi récupérée. En cas de sécheresse et de manque d'eau de pluie, la citerne sera alimentée par l'eau de distribution. L'eau de distribution introduite dans la citerne fait partie des charges communes de l'immeuble.

Éléments de structure

Dans ce poste sont concernés les éléments suivants : poutres, colonnes, planchers (hourdis et hourdis pré-contraints), voiles, linteaux et escaliers. Les éléments de structure sont en béton (armé ou précontraint) ou en acier selon les prescriptions des plans de stabilité et de ferrailage établis par le bureau d'étude de stabilité.

Les profilés métalliques porteurs seront revêtus d'un habillage coupe-feu quand nécessaire de manière à assurer la stabilité du bâtiment en cas d'incendie suivant rapport des services de secours.

Maçonneries

Les murs contre terre en vide ventilé seront réalisés en blocs à bancher (Blocs coffrants + béton armé) pour une meilleure solidité de l'ouvrage.

Dans les cages d'escaliers, dans les locaux techniques communs, dans les locaux partagés (poubelle, compteur) et dans les caves privatives, toutes les maçonneries sont impérativement réalisées en blocs béton rejointoyés pour être laissées apparentes. Dans les espaces plafonnés, les maçonneries portantes sont réalisées en blocs béton non rejointoyés.

Toutes les maçonneries portantes seront réalisées en blocs de béton lourds de 14, 19 et 29 cm suivant plans.

Les maçonneries non portantes seront réalisées en blocs de béton léger (argex) d'une épaisseur de 9 cm et sont désolidarisées des éléments structuraux (via bande acoustique) afin de ne pas propager les bruits d'impact.

Les murs intérieurs entre appartements ou entre partie privative et privée sont doublés par une isolation acoustique continue en laine minérale. Tous les trois tas de blocs, une armature préfabriquée type Murfor ® sera mise en place pour augmenter la résistance du mur. Cette armature sera également mise en place au-dessus des linteaux de fenêtre et sous allège.

Les pieds des murs non porteurs nécessitant une coupure thermique selon l'étude PEB seront réalisés en blocs de béton cellulaire.

Les pieds des murs porteurs nécessitant une coupure thermique selon l'étude PEB seront réalisés en blocs de terre cuite.

Au niveau des maçonneries enterrées, la surface des murs et des parois est soigneusement jointoyée. La face extérieure des maçonneries en contact avec le sol, est protégée par une étanchéité. Cette même étanchéité étant protégée par une membrane alvéolée qui facilite également le drainage des eaux de surface.

Terrasses et balcons

Les balcons seront réalisés en ossature bois et seront dimensionnés de manière à obtenir une résistance au feu de 30 minutes imposée par les pompiers (Chemin d'évacuation en cas d'incendie), difficilement réalisable avec une structure en acier.

Chaque balcon est muni d'une membrane d'étanchéité qui empêche tout déversement sur le ou les balcons inférieurs. Les revêtements de terrasses seront réalisés en carrelage sur plots pour une meilleure durabilité dans le temps.

Seuils extérieurs

Les seuils des menuiseries extérieures sont en pierre bleue d'une épaisseur de 4 à 5 centimètres pour les fenêtres allant jusqu'au sol au rez de jardin et en aluminium thermo-laqué pour les autres châssis. .

Toiture

La toiture principale est à versants. Sa charpente est exécutée en bois lamellé-collé selon l'étude de stabilité.

Des panneaux sandwich « Unilin USYSTEM Roof OS Comfort RF 30 GFB » autoportants sont fixés sur les pannes de la charpente en lamellé-collé. Ces panneaux comprennent le pare-pluie, l'isolation ($U= 0.20 \text{ W/m}^2\text{K}$), le pare-vapeur et une plaque Fermacell de finition. Une plaque de plâtre est rajoutée sur l'ensemble.

L'exécution de la couverture est prévue à partir d'ardoises naturelles de marque Cupa pour plus de longévité avec un certificat de garantie de 30 ans fourni par l'exploitant de la carrière. Pose au crochet inox, recouvrement suivant la pente de la toiture et la longueur des versants.

L'évacuation des eaux s'effectue via des chenaux, des gouttières, des descentes d'eaux pluviales. Tous les accessoires nécessaires à une exécution dans les règles de l'art sont inclus. L'ensemble de la zinguerie extérieure est réalisé en zinc naturel de section ronde. Les acrotères de toitures ou de terrasses et les rives sont recouvertes par un couvre mur en aluminium ou en zinc.

La coupole de l'exutoire de fumée (de finition blanche et de marque Vélux) est placée en toiture au-dessus de la cage d'escalier. Sa dimension répond aux exigences normatives demandées par les services d'incendie et un système d'ouverture à distance est mis en place dans le hall commun.

Les fenêtres de toiture seront de marque Vélux, finition blanche.

Enveloppe extérieure

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont en PVC structuré. Elles répondent aux critères énergétiques énoncés précédemment dans le présent descriptif. Le coloris extérieur est le ral 7039 et le côté intérieur est blanc lisse. Le type d'ouvrant est déterminé par les plans de façades.

Une grille de ventilation est insérée dans l'imposte supérieure de certains châssis selon l'étude PEB. Ces ouvertures de type Invisivent air Light de chez Renson® ou équivalent permettent une ventilation sans risque d'effraction ou d'entrée d'insectes nuisibles.

L'accès principal au bâtiment se fait via une porte d'entrée en aluminium. Elle est entièrement vitrée et équipée d'un tirant en inox vertical et d'un ferme-porte. Elle est connectée à une gâche électrique commandée depuis les appartements.

Pour toutes les menuiseries extérieures, l'étanchéité est assurée par un joint souple entre le parement et le profil. Une étanchéité à l'air est également prévue à l'extérieur via une bande collée entre le châssis et le mur. Les châssis sont à double ou triple frappe avec un joint de néoprène pour l'étanchéité.

Les vitrages mis en place répondent aux normes acoustiques et thermiques en vigueur. Il s'agit en majorité de triple vitrage, excepté sur les coulissants donnant accès aux terrasses et sur certains châssis des parties communes.

Pour assurer la conformité aux règles de sécurité, les châssis présentant une allège inférieure à 90 centimètres intégreront un vitrage feuilleté.

Les façades isolantes

Le revêtement de façade principal est composé d'un crépi sur isolant de type EPS. L'épaisseur de 20 cm d'isolant est déterminée par le concept énergétique défini par le responsable PEB. L'exécution est réalisée en mettant en œuvre tous les treillis et profils nécessaires à une bonne pratique.

Le crépi utilisé est à base de silicone et contient un anti-algue spécifique de manière à empêcher le verdissement rapide, souvent constaté, de ce type de façade.

Le sous-bassement est réalisé à l'aide de panneaux renforcés et habillés par un grès cérame, de manière à assurer une plus grande longévité aux intempéries du pied de façade et pour empêcher les souillures de la façade en tant que tel.

Les bardages

- Façades

Il s'agit d'un bardage en fibro-ciment de type Sidings Cedral Click de la marque Eternit. Coloris similaire à celui des menuiseries extérieures, soit ral 7039.

Les planchettes en fibres-ciment autoclavé sont composées de ciment Portland, de sable, de fibres naturelles et de charges minérales. Les plaques sont appropriées pour l'usage à l'extérieur conformément à la norme NBN EN 12467 - Plaques planes en fibres-ciment - Spécifications du produit et méthodes d'essai (2000). Le matériau dispose d'une garantie de produit de 10 ans.

Isolation du mur avec panneaux de polyuréthane épaisseur 16 cm suivant étude PEB. Fixation d'une structure bois, soutien du bardage, sur les panneaux d'isolant.

Le pignon droit sera isolé avec 10 cm de polyuréthane et ne sera pas habillé, étant donné que ce mur deviendra mitoyen avec l'immeuble qui sera construit l'année suivante (2024)

Garde-corps

Les garde-corps des balcons sont réalisés en acier thermo laqué. Le coloris est le même que celui des menuiseries extérieures, soit le ral 7039.

Installations techniques

Chauffage

Chaque unité de logement aura son système de chauffage individuel. Ce sera une pompe à chaleur qui assurera la production et la circulation d'eau chaude pour le chauffage et le sanitaire. Cette solution présente un optimum au niveau du rendement.

Le groupe extérieur de la pompe à chaleur sera fixé au-dessus des terrasses couvertes pour les appartements 5 et 6, au niveau du mur de séparation avec la résidence voisine Borq'in1 pour l'appartement 7 et suspendus aux terrasses pour les autres logements.

Le module intérieur avec réservoir de stockage se situe dans la buanderie de chaque appartement.

La régulation du chauffage se fait via le thermostat d'ambiance.

Chaque salle de bain est équipée d'un radiateur type porte-serviette mais relié sur le circuit de chauffage sol. (Basse température)

Les tuyauteries des réseaux sont exclusivement composées de tuyaux multicouches type Alpex® et raccordés par des manchons à sertir. Ces raccords sont enrobés de toile isolante pour être protégés de la corrosion. Aucun raccord mécanique non accessible n'est accepté et une mise sous pression du système permettant la vérification de l'étanchéité est effectuée avant la projection des chapes pour éviter tous soucis liés à une fuite découverte a postériori.

Aucun corps de chauffe n'est prévu dans les parties communes de l'immeuble.

Sanitaires

Les prescriptions faites au paragraphe précédent pour les tuyauteries composant le réseau sont d'application dans le poste sanitaire également. Les conduites d'évacuation seront réalisées en PVC certifié BENOR®.

L'équipement des locaux sanitaires est clairement défini aux plans. La pose des appareils est comprise dans le prix à concurrence du descriptif ci-dessous.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un décompte sera opéré sur base des prix publics (hors remise et promotion). Selon le matériel choisi, le prix de la pose peut également varier.

Dans les toilettes :

WC suspendu en porcelaine blanche, chasse économique.

Lave-mains en porcelaine blanche, robinet eau froide.

Dans les salles de bain – selon les plans :

Simple lavabo avec plan en polybéton sur armoire. Mitigeur eau chaude/eau froide et miroir au-dessus du meuble.

Double lavabo avec vasque et plan en polybéton sur armoire. Mitigeur eau chaude/eau froide et miroir au-dessus du meuble.

Baignoire en acrylique, couleur blanche avec mitigeur eau chaude/froide.

Douche (avec paroi vitrée et/ou porte) avec tub rectangulaire suivant les plans et mitigeur thermostatique.

Dans le reste de l'appartement :

Cuisine : évier : alimentations et décharge en attente.

Cuisine : lave-vaisselle : alimentation et décharge en attente.

Buanderie : machine à laver : alimentation et décharge en attente.

Toutes les ventilations primaires des conduites de décharges sont correctement effectuées afin d'éviter des dépressions qui vidangent les siphons et causent des odeurs nuisibles.

L'entretien des parties communes se fera via un évier alimenté par un boiler électrique dans le local d'entretien de la copropriété.

Ventilation

Les appartements du deuxième étage sont ventilés selon un système D (Double flux) avec un récupérateur de chaleur. Les autres appartements seront ventilés selon un système C. Dans cette configuration, l'apport d'air frais se fait naturellement via des aérateurs de fenêtre réglables par l'utilisateur, type Invisivent Evo® de chez Renson®. Ces entrées d'air se trouvent dans les châssis des locaux secs comme le salon, le séjour et les chambres. L'extraction de l'air vicié se fait par extracteurs individuels disposés dans chaque pièce humide et commandés par détecteur d'hydrométrie.

Afin de permettre le passage de l'air depuis les locaux secs vers les locaux humides, les portes seront détalonnées.

Électricité

L'ensemble de ce qui est prévu au niveau électrique dans les appartements se trouve dans les plans annexés. Les appareils d'éclairage ne sont pas prévus dans le prix de vente mais chaque point lumineux sera équipé d'un soquet et d'une ampoule.

L'installation électrique sera réalisée conformément au Règlement Général des Installations Électriques (RGIE) et contrôlée par un organisme agréé indépendant. Les certificats en résultant et l'ensemble des schémas unifilaires seront remis au client à la réception.

Les câbles sont tirés dans des gaines de protection en plastique depuis le tableau de distribution reprenant l'ensemble des circuits. Le nombre de circuits est suffisant pour éviter les surtensions. Le tableau est équipé de tous les différentiels de sécurité. Une mise à la terre est effectuée via la boucle prévue par l'entrepreneur en phase de fondation. Les raccordements à la terre sont réalisés aux conduites d'eau, de chauffage et aux appareils sanitaires.

Les zones communes intérieures sont éclairées par des luminaires commandés par :

Des détecteurs de présence dans les halls communs.

Par des interrupteurs dans les caves privatives

Par des interrupteurs dans les locaux à usage commun (local poubelle)

Les zones communes extérieures (allée d'entrée, voies carrossables, parkings...) sont éclairées par des luminaires (à déterminer avec le maître de l'ouvrage et l'architecte en phase de chantier) commandés par des détecteurs de présence et/ou par une horloge crépusculaire.

Le local destiné à accueillir les coffrets compteurs est spécifié sur le plan. Leur disposition et leur montage se fera conformément aux prescriptions exigées par le gestionnaire du réseau électrique. Les armoires de distributions sont placées dans les locaux techniques des appartements.

Sécurité incendie

La liste suivante reprend les points d'attention des services compétents en matière d'incendie. Un rapport remis par les services d'incendie aide l'architecte, le maître de l'ouvrage et l'entreprise à garantir une bonne conception mais c'est l'arrêté royal du 7.7.1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquels les bâtiments nouveaux doivent satisfaire qui prévaut.

L'architecture propose des chemins d'évacuation logiques.

Les voies carrossables et espaces extérieurs garantissent l'accessibilité pour les véhicules de secours.

Le compartimentage des volumes RF est respecté via la mise en œuvre:

Des portes RF (selon le plan de l'architecte).

Des resserrages RF aux passages des câbles et tuyauteries techniques dans les gaines.

Des clapets coupe-feu pour éviter la propagation via le réseau de ventilation.

Les parties communes de l'immeuble (halls, cages d'escaliers et locaux communs) sont équipées :

-D'une centrale de détection incendie reliée à une alarme. Ce dispositif d'avertissement est commandé par des détecteurs de fumées automatiques et des boîtiers avec bouton poussoir réamorçable. Son panneau de commande se trouve dans le hall d'entrée.

-D'éclairages par blocs autonomes sur batterie afin de permettre l'évacuation des occupants en cas de coupure d'électricité.

- D'un exutoire de fumées placé au-dessus des cages d'escalier. Son ouverture est commandée par la centrale de la détection incendie ou les détecteurs de fumées. Son panneau de commande est placé dans le hall d'entrée.

-D'un dispositif d'arrêt de l'ascenseur en cas d'incendie.

-D'une signalisation par pictogrammes (sorties de secours) et affichage des plans du bâtiment pour faciliter l'évacuation.

Les moyens d'extinction :

Un extincteur par niveau.

Les installations de gaz et d'électricité sont contrôlées par un organisme agréé avant leur mise en service.

Chaque appartement est équipé au moins d'un détecteur incendie.

Ascenseur

La résidence est équipée d'un ascenseur qui dessert tous les appartements.

Il se déplace donc sur 4 niveaux.

Il s'agit d'un ascenseur de la marque KONE, type Monospace 300 Dx, 8 personnes, charge utile 630 kg.

L'ascenseur est équipé d'un système d'appel d'urgence qui est disponible 24/24 et 7/7. Il assure un contact permanent avec le KONE Customer Care Center.

Processus d'appel d'urgence. En appuyant sur le bouton d'alarme, l'utilisateur qui se trouve bloqué dans l'ascenseur entre immédiatement en contact avec le KONE Customer Care Center, où la demande de dépannage et les données concernant l'installation sont alors immédiatement affichées sur un écran de contrôle. Grâce à un kit mains-libres, l'opérateur reste en contact avec la personne bloquée et peut l'informer sur les mesures prises pour l'intervention. Pendant ce temps, la procédure de dépannage a déjà commencé. Dans les 60 minutes, un technicien KONE arrive sur place et entreprend les démarches nécessaires pour débloquent la personne.

L'ascenseur est également asservi à la détection incendie.

Parachèvement

Plafonnage

L'ensemble des murs en maçonneries et des planchers béton du bâtiment seront enduits en plâtre, hormis les caves et les parties du sous-sol se trouvant hors volume protégé du bâtiment.

Les supports lisses seront préparés avec un accrocheur avant la projection du plâtre. L'ensemble des arêtes et les jonctions entre différents matériaux seront jointoyées avec une membrane en fibre de verre évitant la fissuration type Gitex – Knauf ®. Le nivellement du plafonnage répondra aux normes de parachèvement en vigueur et offrira un aspect visuel de première qualité.

Toutes les baies sont réalisées avec des cornières en acier galvanisé. Tous les retours non pourvus de chambranles sont également enduits.

Les profilés métalliques de la structure seront traités avec un produit antirouille et recouvert d'une natte d'étanchéité avant projection du plâtre sur les plafonds.

Les cloisons des combles seront réalisées en plaques de plâtre sur ossature métallique. Les gaines de ventilation seront habillées par des caissons en plaques de plâtre, de même que les wc suspendus. Les joints entre plaques seront enduits à l'aide d'un produit adéquat et bandage de renfort. Les panneaux sandwich de toiture seront également enduits de la même façon.

Chape

Au rez de jardin et pour une partie du rez-de-chaussée (sur parties non chauffées), la pré-chape sera réalisée en crystal-pro afin de garantir une isolation thermique optimale. L'épaisseur nécessaire est communiquée via l'étude PEB.

La pré-chape des étages remplira une fonction thermo-acoustique avec la mise en œuvre d'une chape en bille de polystyrène de type crystal-pro

Les chapes de finition en ciment seront armées d'un treillis galvanisé et talochées.

Carrelages - revêtements des sols et faïences murales

L'ensemble des parties communes est carrelé et fini avec des plinthes. Les appartements sont entièrement carrelés à l'exception des planchers des combles des appartements 5 et 6 (sous toit) qui seront revêtus d'un parquet stratifié.

- Carrelage prévu dans les communs carrelés:

Dimensions 45 cm/45 cm non rectifiés, joints ciment gris, pose droite

- Carrelage prévu au sol des appartements.(Hors chambres)

Format 60 cm/60 cm rectifiés, pose droite, joints ciment gris.

Valeur commerciale (prix public) – hors pose : 35 €/m².

Plinthes assorties au carrelage, joint silicone entre plinthe et sol

- Carrelage prévu au sol des appartements (Chambres)

Carrelage imitation parquet, pose droite, joints ciment gris

- Pour les faïences de la zone salle de bain :

Zone : habillage toute hauteur des murs.

Format 30 cm/60 cm rectifiés, pose droite, joint ciment gris.

Valeur commerciale (prix public) – hors pose : 35 €/m².

Profil d'angle : aluminium.

Membrane d'étanchéité dans les zones critiques : incluse.

Profil d'angle : couleur aluminium.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Le choix d'un carrelage différent et/ou d'un mode de pose particulier peut engendrer une modification de prix faisant l'objet d'un décompte.

Les tablettes de fenêtre sont en pierre bleue avec la face vue et les tranches polies. L'épaisseur est d'environ 2 cm. Un débord est prévu par rapport à l'aplomb du mur.

Menuiseries intérieure

Les planchers des chambres et salles de jeux des combles des appartements 5 et 6 sont revêtus d'un parquet stratifié d'une valeur commerciale publique de 25 €/m². Une plinthe périphérique de 12 €/ml est comprise. Le parquet est posé en pose flottante sur une membrane acoustique qui atténue les bruits d'impact.

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Le choix d'un parquet différent et/ou d'un mode de pose particulier peut engendrer une modification de prix faisant l'objet d'un décompte.

Le compartimentage des espaces communs est organisé par des portes RF 30 minutes équipées d'un ferme-porte automatique et de poignées en inox brossé.

Les portes d'entrée des appartements remplissent un rôle de compartimentage pour la sécurité incendie (RF 30 min) et assurent une protection de l'espace privatif. La couleur est choisie par le maître de l'ouvrage.

Les portes intérieures seront en remplissage tubulaire et seront de la même teinte que les portes palières. Les poignées et les rosaces sont en inox. Pour la circulation de l'air et le bon fonctionnement de la ventilation, certaines portes sont posées de manière détalonnées afin d'obtenir un jour de quelques millimètres en partie inférieure.

Au niveau des appartements 5 et 6 (Duplex), un escalier intérieur d'accès au niveau supérieur est prévu.

Cet escalier sera à claire voie. Une rampe est prévue le long de l'escalier.

Essence : Lamellé-collé

Un garde-corps horizontal muni de vitrages sera installé au droit des parties donnant sur le vide.

Chaque appartement sera livré avec l'ensemble des clefs à destination de l'acquéreur. La clef de l'appartement ouvrira également les espaces communs, la porte d'entrée principale et le local poubelle.

Un ensemble de boîtes aux lettres est installé dans le sas d'entrée de l'immeuble.

Deux clés seront livrées par boîte aux lettres

Cuisine

Comme stipulé dans la partie décrivant les sanitaires, les alimentations en eau et les décharges sont prévues conformément aux plans.

Les cuisines comprennent :

Les armoires hautes et basses.

Le plan de travail.

Un évier inox avec égouttoir et mitigeur chromé.

Une crédence.

L'électroménager (four, hotte, table de cuisson, lave-vaisselle et frigo).

L'acquéreur qui souhaite opter pour un choix différent devra s'approvisionner chez le fournisseur renseigné par le promoteur. Un dépassement du budget fera l'objet d'un décompte financier.

Pour des raisons logistiques visant à ne pas retarder le chantier, les implantations cuisines devront être communiquées dans les délais impartis qui sont communiqués au cours de l'avancement du projet par l'entreprise.

L'implantation des appartements non vendus lors de la phase d'exécution des encastres techniques sera déterminée par le maître de l'ouvrage en partenariat avec le cuisiniste attitré au projet.

Pour des raisons techniques, la cuisine doit impérativement rester implantée dans la zone prévue dans les plans, son emplacement n'est donc pas modifiable.

Mise en peinture

Dans les parties communes du bâtiment uniquement :

Zones : hall d'entrée et couloirs.

Préparation du support : enduisage et ponçage des surfaces.

Peinture : une couche de primaire et deux couches de finition.

Jointes souples à peindre : autour des fenêtres et dans les jonctions mur/plafond.

Coloris : déterminés par l'architecte.

Les murs et plafonds des parties précitées non enduites à base de plâtre (locaux techniques, local poubelles, local vélos, cage d'escalier...) sont laissés bruts en maçonnerie jointoyée ou voile béton et ne sont donc pas mis en peinture.

La peinture des appartements n'est pas prévue et est donc à charge des acquéreurs.

Signalisation

Une signalisation indiquera les étages à la sortie de l'escalier et de l'ascenseur. L'affectation sur les portes des locaux à usage commun sera également mise en avant par des pictogrammes adéquats.

Abords

L'organisation des zones sera conforme au point de vue de l'architecte.

Une couche de terre arable est prévue dans les bacs à fleurs repris sur les plans

Les passages piétons sont réalisés en pavés béton selon le plan.

L'appartement du rez de jardin (Nr 7) dispose d'une grande terrasse en pavés béton

Le chemin d'accès depuis la rue jusqu'à l'entrée du bâtiment sera réalisé en pavés béton.

Les aires de parking seront recouvertes de dolomie.

Les plantations éventuelles ne sont pas prévues et seront donc réalisées par la copropriété.

Panneaux photovoltaïques

Des panneaux photovoltaïques sont installés sur la toiture inclinée. Ils sont disposés par groupes de 10 panneaux. Trois groupes sont disposés en façade avant et quatre groupes en façade arrière. Chaque appartement sera raccordé arbitrairement à un groupe de dix panneaux. L'acheteur d'un appartement lambda ne pourra donc exiger qu'un groupe de panneau se situe sur tel ou tel versant.

Matériel :

Panneaux Vertex S, 395 Wc par panneau.

Onduleur Sunny Tripower avec smart control data situé dans la buanderie de chaque appartement.

Généralités

Normes et prescriptions

L'entreprise générale exécutant les travaux est soumise aux règles de l'art définies notamment par les documents suivants :

Clauses et prescriptions des documents ayant une valeur législative (lois, arrêtés royaux, législations).

Publications des instituts belges de normalisation –
NBN. Notes d'informations techniques NIT du CSTC.

Normes de base en matière de prévention incendie (AR du 19 décembre 1997). Règlement Général des Installations Électriques (RGIE).

Règlement Général pour la Protection du Travail (RGPT).

Cahier général des charges pour travaux de constructions privées édité par le CSTC, la FAB et la CNC.

Si la lecture des plans laisse place à différentes interprétations, les prescriptions techniques priment sur les documents graphiques.

Études et modifications de conception

L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera le seul partenaire du projet pouvant modifier l'aspect extérieur de l'immeuble. Les études statiques, thermiques et autres techniques spéciales sont confiées à des hommes de l'art possédant une expérience reconnue. Les intervenants du dossier sont repris dans le document à titre informatif.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des dits matériaux mis en œuvre.

Le promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent descriptif pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à celle des matériaux décrits ci-après. En fonction des études techniques, une modification des plans (dimensions des trémies, installations techniques) peut être effectuée sans aucune justification préalable pour des raisons apparaissant en cours de réalisation. De même, le promoteur peut apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de la construction.

Calcul des surfaces

Les surfaces des appartements ont été calculées de la manière suivante :

La surface d'un appartement, ou de tout autre local intérieur, est mesurée depuis l'extérieur du mur porteur de façade (parachèvement compris) et jusqu'à la moitié des maçonneries mitoyennes, entre appartements ou entre appartement et commun, y compris les gaines techniques.

La surface d'un appartement engagé dans la toiture est calculée depuis l'extérieur de la cloison séparant la partie habitable du comble non accessible ou du rangement (non fini).

La surface d'une terrasse est mesurée nette, depuis l'intérieur du garde-corps jusqu'à l'extérieur de la façade.

La surface d'une cave est la surface nette, murs extérieurs non compris.

Cote et mesures

Les cotes et mesures inscrites dans les plans, sont des côtes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et aux études. Une différence inférieure à 5% entre les cotes et mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

Communications et visites sur chantier

Tout au long de la durée du projet, l'acquéreur accepte que son seul interlocuteur soit le maître de l'ouvrage. Ni les architectes, ni les intervenants des entreprises de construction ne peuvent être sollicités pour des demandes spécifiques et/ou instructions diverses provenant des clients. Pour des raisons de sécurité, l'acquéreur accepte de ne pas se rendre sur le chantier sans prise de rendez-vous préalable. Aucun recours ni réclamations techniques ne pourront être introduits à la suite d'une visite menée du propre chef de l'acquéreur sur le chantier.

Modifications éventuelles

Si l'acquéreur souhaite déroger au présent descriptif en personnalisant les choix de finition, ceci se fera en concertation avec le promoteur après la signature de l'offre d'achat ou du compromis de vente. Toutes les demandes de personnalisation seront analysées et mise en parallèle avec l'avancement du chantier. Les modifications ne seront acceptées qu'à condition qu'elles ne perturbent pas le respect des règles de l'art et le déroulement optimal du projet. C'est la raison pour laquelle, si les demandes sont tardives par rapport à l'avancement des travaux, le promoteur se réserve le droit de refuser le changement afin de ne pas modifier ce qui a été mis en œuvre ou ne pas modifier une commande déjà effectuée auprès d'un fournisseur. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les délais et dates limites pour opérer un choix différent de celui du projet de base seront donnés par le promoteur et communiquées aux acquéreurs sur demande.

Les finitions personnalisables concernent :

- Les revêtements de sol : carrelages et parquet.
- Les faïences murales dans les salles de bain.
- La cuisine.
- Les appareils sanitaires.
- Les circuits et l'appareillage électrique

En outre, si l'acquéreur s'écarte du projet prévu initialement pour le type de mitigeur et le nombre de points de prise d'eau chaude, il est possible qu'il faille sur-dimensionner le système de production d'eau chaude sanitaire afin d'assurer un bon confort de distribution, les surcoûts lui seront facturés.

Toutes les demandes de personnalisation qui ont été acceptées feront l'objet d'un avenant sous forme de décompte financier qui devra être contre signé pour acceptation par l'acquéreur préalablement à l'exécution des travaux. Le promoteur indiquera de manière précise l'incidence sur le prix et sur les délais que certains choix pourraient engendrer. En fonction des impondérables rencontrés (ex : livraison tardive d'un matériau choisi par le client), un nouveau délai de réception sera indiqué sur le décompte à signer de commun accord entre les parties.

Toutes modifications apportées aux parties privatives à l'initiative des propriétaires et entraînant des moins-values sur fournitures et travaux ne peuvent en aucun cas donner lieu à des ristournes.

Réception

Une réception du bien aura lieu avant la passation de l'acte de vente.

Lors du passage de l'acte authentique de vente, le promoteur remet à l'acquéreur le dossier DIU (dossier d'intervention ultérieure) ainsi que le certificat PEB. Ces pièces sont à conserver précieusement car elles doivent être transmises lors de l'acte notarié en cas de revente du bien. Le certificat PEB est également nécessaire en cas de location du bien.

Toutes les clés seront remises à l'acquéreur après signature de l'acte.

Raccordements

Les travaux de raccordement général à l'extérieur de l'immeuble (eau, électricité, télédistribution, téléphone et égouttage) sont prévus et réalisés suivant les directives imposées par les distributeurs et sont inclus dans le prix des appartements.

Télédistribution, téléphonie et fibre optique :

Le promoteur fait raccorder l'immeuble au réseau de télédistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local technique des compteurs

Les frais d'abonnement restent à charge des acquéreurs. Les tubages avec câbles sont prévus jusqu'à chaque appartement.

Électricité :

Les compteurs d'électricité sont regroupés dans le local technique des compteurs afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants.

Les frais de raccordements et taxes ne sont donc pas compris dans le prix de vente. Un montant forfaitaire englobant l'ensemble de ces coûts est inséré dans la liste de prix du projet. Un tableau divisionnaire est placé dans chaque appartement et est relié au coffret du gestionnaire de réseau.

Un compteur commun est prévu pour l'ensemble des parties communes. Les frais de raccordements et taxes sont à charge de la copropriété. La reprise du compteur commun se fera par la copropriété dès l'occupation du premier appartement.

Eau :

Les compteurs d'eau sont regroupés dans le local technique des compteurs afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants.

Les frais de raccordements et taxes ne sont donc pas compris dans le prix de vente. Un montant forfaitaire englobant l'ensemble de ces coûts est inséré dans la liste de prix du projet.

Un compteur commun est prévu pour l'ensemble des parties communes. Les frais de raccordements et taxes sont à charge de la copropriété. La reprise du compteur commun se fera par la copropriété dès l'occupation du premier appartement.

Lors de la réception, les agrégations relatives à l'installation d'électricité sont remises à l'acquéreur. Le relevé d'index des compteurs d'énergie et le transfert sont effectués. Il appartient à l'acquéreur de faire le nécessaire auprès du fournisseur d'énergie de son choix au niveau de l'électricité.

Fissurations

Des fissures de retrait et de séchage des matériaux, ne mettant pas en cause la stabilité du bâtiment, peuvent apparaître après la réception du bien. Ces fissurations sont très souvent dues au tassement de la construction neuve et au séchage du bâtiment. Aucune indemnisation, ristournes ou travaux ne peuvent être demandés.

Phasage du projet

Si le projet est échelonné en plusieurs phases et que l'acquéreur prend possession du bien avant la fin du projet dans son entièreté, il accepte que des travaux soient exécutés dans un environnement proche sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

Processus de vente

Notaire : la vente des biens privés constituant cet ensemble, ainsi que l'élaboration des documents juridiques et contractuels (compromis et acte de base) sont réalisés grâce à l'intervention de Maître Maquet de Saint-Hubert.

Documents contractuels : le présent cahier des charges, ainsi que le(s) plan(s) de vente seront approuvés par l'acquéreur, en annexe au compromis de vente et feront partie intégrante de ce dernier.

Paiement : la remise des clefs ne peut avoir lieu qu'après paiement complet du prix (prix de l'appartement et des éventuels suppléments). Pour plus de détails concernant l'échéancier de paiement, l'acquéreur se reportera au compromis de vente.

Les modalités de délai de livraison sont précisées dans le compromis de vente.

Charges et obligations

À charge du promoteur :

Les assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété, le contrat d'assurance souscrit par le promoteur est à reprendre obligatoirement par la copropriété.

Les frais de nettoyage final des parties communes et privatives avant la réception.

À charge des acquéreurs :

L'entretien des espaces privatifs à partir de la réception provisoire. L'impôt foncier à partir de l'acte notarié.

Les frais d'ouverture des compteurs individuels (eau et électricité).

En cas de modifications demandées par l'acquéreur et accordées et confirmées par écrit par le promoteur dans une partie privative, les taxes, frais et honoraires relatifs à la demande, notamment pour la demande du permis d'urbanisme, s'il y a lieu.

À charge de la communauté des copropriétaires :

Sous le régime de la Copropriété à partir de la première réception ou de l'occupation du premier appartement :

Toutes les taxes (taxes communales et autres). Les primes d'assurance.

Les frais d'ouverture des compteurs communs (électricité, eau).

Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage, entretien...). Les frais communs pour l'eau et l'électricité, entretien de l'ascenseur,...

Les frais d'entretien des extérieurs calculés, répartis et supportés au prorata des parts de chaque copropriété.

Signature des parties

