

Cahier des charges détaillé des travaux

Conforme à l'article 7 de la Loi Breyne

Immeuble résidentiel de 12 appartements

Rue Malgrave, 8 à B- 4960 Malmedy



Table des matières

0. Description du projet
1. Le Gros Oeuvre & les Murs Intérieurs
2. Les Façades
3. Les Toitures & Les Évacuations
4. L'Isolation thermique
5. L'Isolation acoustique
6. Les Menuiseries extérieures
7. Le Plafonnage et les Faux-Plafond
8. Les Chapes
9. L'Installation de Chauffage
10. L'Installation de Plomberie
11. L'Équipement Sanitaire
12. La Cuisine
13. L'Installation d'Électricité
14. La Ventilation
15. Les Menuiseries intérieures
16. Les Carrelages
17. Le Parquet semi-massif
18. Les Peintures & La Signalétique
19. Les Abords
20. Généralités

0. Description du projet

Adresse du projet : rue Malgrave 8 à B-4960 Malmedy

Matrice Cadastrale : 1^e division – Section C – N°541R

Un Permis d'Urbanisme a été octroyé pour le projet le 18 août 2020 - référence II/F/URB/JV/BF/20200813 – PU 136/2019.

Un avis Prévention Incendie a été rendu le 21 janvier 2020.

Le présent cahier des charges porte sur la construction d'un immeuble résidentiel situé à B-4960 Malmedy, rue Malgrave n°8.

L'immeuble comprend 12 appartements réalisés sur 5 niveaux hors sol (un rez-de-chaussée, 4 étages

De plus le rez-de-chaussée comprend l'ensemble des parkings couverts, les garages, les caves, le local "poubelles", le local vélos et poussettes ainsi que les locaux techniques avec compteurs eau, gaz et électricité.

Chaque appartement comprend sa chaufferie individuelle et son propre système de ventilation.

Le rez-de-chaussée comprend un noyau d'accès avec un ensemble de boîtes aux lettres et miroir. Les circulations verticales se font via une cage d'escalier et un ascenseur.

Les copropriétaires bénéficient pour certains de terrasses ou de balcons extérieurs pour d'autres.

Intervenants :

Maitre de l'Ouvrage

IN3MUROS

Rue T. Gerkens, 17 – 4052 Beaufays

Architecte

Contraste Architecture

Chaussée de Tirlemont, 229 – 4520 Vinalmont

Coordinateur Sécurité - Santé

David Trempont

Conseillé PEB

Marie Descamps Consulting

Rue du Calvaire 238 – 4000 Liège

Entrepreneur Général

Entreprise Serge Christian

Rue Saint Hubert 17 – 4950 Faymonville

Documents de références

Le présent descriptif détaillé des travaux, ainsi que les documents de référence repris ci-après permettant à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction.

Les documents généraux de référence sont :

- L'arrêté royal du 07/07/1994 et les arrêtés royaux modificatifs suivant relatif à la protection et à la prévention contre l'incendie ;
- Les Règlements Communaux et Régionaux en vigueur à l'endroit de la construction ;
- Le code de mesurage NBN B06-001 ;

- Les normes belges NBN, européennes EN et note du CSTC – Centre Scientifique et Technique de la construction ;
- Le RGPT, Règlement Général de Protection des Travailleurs ;
- Les Règlements des Régies de Distribution (Eau, Gaz, Électricité, Téléphonie, Télédistribution, ...);
- Le RGIE, Règlement Général des Installations Électriques ;

La construction s'effectuera conformément :

- aux plans et détails dressés par l'Architecte et les bureaux d'études ;
- aux plans d'exécution et détails dressés par l'entrepreneur général ;
- aux directives de l'Architecte et bureaux d'étude lors du suivi du chantier ;
- aux conditions imposées par le SIAMU de la Région de Région Wallonne dans son avis ; - aux Permis délivrés ;
- aux critères du « confort acoustique normal » de la NBN S01-400-1 de 2008 ;
- au présent cahier des charges détaillé des travaux.

De manière générale, la conception et la construction sont réalisées dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur (notamment PEB) à la date de l'introduction de la demande du Permis d'Urbanisme, soit septembre 2019.

Le contrat de vente, le présent cahier des charges détaillé des travaux, et le plan de vente se complètent mutuellement. En cas de contradiction, les documents s'appliquent dans l'ordre de citation ci-avant.

Délimitation de l'entreprise

Les lots privatifs de l'immeuble résidentiel sont livrés parachevés suivant le présent descriptif.

La présente vente exclut de façon générale toute fourniture et pose de matériel dans les lots privatifs autres que ce qui est décrit dans le présent document.

Les installations techniques sont de base à l'intérieur de chaque lot privatif. Les équipements techniques primaires sont exécutés pour permettre une utilisation « normale et classique » de chaque logement par les acquéreurs.

Les parties communes (halls, cages d'escalier et couloirs) sont parachevées ainsi que les abords (arrière de la parcelle).

Les parois de séparation entre les lots privatifs et les locaux adjacents contribuent à la sécurité au feu, au confort acoustique et à la Performance énergétique (PEB) de l'immeuble. Toute installation technique dans ces parois ne peut altérer la qualité intrinsèque et doit se faire suivant les règles de l'art, les normes en vigueur et par du personnel qualifié et compétent.

Les parois des trémies techniques contribuent à la sécurité au feu de l'immeuble. Toute intervention sur ces trémies est interdite.

Il est strictement interdit pour quelques raisons que ce soit, d'apporter une modification quelconque aux éléments porteurs (murs, poutres, dalles, renforts apparents de structure acier, etc.). Par modification quelconque, il faut entendre toute altération, toutes réduction de section, toute perforation, etc.

Toutes les installations primaires sont conformes aux normes et codes de bonne pratique et en particulier les prescriptions des permis, des régies et de l'avis des Services de Prévention Incendie. Les aménagements techniques intérieurs ne peuvent dérégler ou perturber les équipements primaires.

1. Le Gros Œuvre & les murs intérieurs

1.1. La Préparation des Travaux

Tous les travaux préliminaires tels que l'accès, l'installation de chantier, les raccordements provisoires, le tracé des ouvrages, les clôtures, les états des lieux, etc... sont prévus.

1.2. Aménagement du terrain

L'aménagement du terrain comprend l'enlèvement des végétations existantes y compris le comblement et damage des trous de souches si nécessaire. Enlèvement des haies, piquets et clôtures. Abattage, par des professionnels compétents, des plantations désignées y compris découpe, élagage, débitage et évacuation.

1.3. Les Terrassements et les démolitions

Tous les travaux de démolition des constructions présentes sur la parcelle à construire (garage, murs de jardin et à rue, remise...), sont prévus. Les démolitions comprennent la démolition, l'enlèvement des fondations existantes et l'évacuation des gravats.

Tous les travaux de terrassement, y compris ceux d'évacuation des massifs en béton et maçonnerie se trouvant dans la zone à terrasser sont prévus. Les terrassements comprennent de manière générale ceux en déblais ou en remblais pour les fondations, l'accès et le nivellement. Les terres excédentaires sont évacuées.

1.4. Les Fondations

Les fondations ou renforcement des existantes seront réalisées en béton armé et ce conformément aux plans et instructions de l'ingénieur en stabilité.

Les sondages et les essais de sol nécessaires sont exécutés par une société spécialisée sous le contrôle du bureau d'études stabilité.

1.5. Le Réseau d'Egouttage

Le réseau d'égout comprend les chambres de visite et tout autre dispositif nécessaire à son bon fonctionnement. Il est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux. Les diamètres de ces réseaux sont appropriés aux évacuations à assurer et dimensionné par l'Architecte.

Le réseau suspendu est réalisé en polyéthylène. Le réseau enterré est réalisé en PE.

1.6. Les Ouvrages de structure

Le Bureau d'études en stabilité réalise les études nécessaires pour les ouvrages liés à la stabilité. Il contrôle avec l'Architecte les travaux exécutés par l'entrepreneur général. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

L'ensemble des ouvrages relatifs à la stabilité de l'immeuble ainsi que la vérification des notes de calculs de toute partie d'ouvrage qui concerne la stabilité sont prévus.

Les contraintes liées à la PEB, au Service de Prévention Incendie et l'acoustique sont prises en compte par l'ingénieur en stabilité pour le dimensionnement de la structure. Ces contraintes en plus de celles de la stabilité définiront les épaisseurs des différentes parois.

1.7. Les Maçonneries (portantes ou non)

Les éléments portants, les murs mitoyens entre logement sont exécutés en blocs de béton lourd ou en voile béton ou silico-calcaire ou en maçonnerie haute résistance (terre cuite). La structure comprend également l'ensemble des éléments porteurs : les colonnes, poutres, voiles intérieurs et extérieurs, les dalles et escaliers. Ces éléments peuvent être préfabriqués, en béton ou en acier.

Les cloisons à l'intérieur des lots privés, ainsi que les cloisons de doublage des mitoyens et des gaines techniques sont prévues. Ces dernières répondent aux besoins de la PEB et de l'acoustique.

1.8. Les Planchers

Suivant plans de l'Ingénieur en Stabilité, ils sont constitués soit de dalles en béton armé soit de hourdis préfabriqués. Elles répondent également aux impositions de Résistance au feu définies par la réglementation.

La surcharge fixe (y compris cloisons, chape et murs) est de 300 kg/m² et la surcharge mobile est de 200 kg/m². Les flèches maximales des dalles de 1/800ième de la portée de leur portée.

1.9. Les Constructions métalliques

Toutes les structures métalliques à réaliser dans le cadre de la stabilité du bâtiment sont exécutées conformément aux indications de l'Ingénieur en stabilité. Elles répondent également aux impositions de Résistance au feu définies par la réglementation.

1.10. La Charpente de toiture

La charpente de toiture est en bois massif ou en lamellé-collé. L'ingénieur en stabilité en assure le calcul.

1.11. L'Escalier des communs

L'escalier des communs est prévu en structure métallique.

2. Les Façades

2.1. Le Parement

Les façades sont réalisées suivant les plans et détails de l'Architecte. Leurs épaisseurs et leurs compositions garantissent les résultats calculés par l'ingénieur PEB. Elles ont la composition suivante (de l'intérieur vers l'extérieur) :

- l'élément porteur (ou non) tel que défini au point 1.7. ;
- l'isolation telle que définie au point 4 ;
- le parement extérieur : il est réalisé soit en maçonnerie en briques de ton gris moyen, en bardage ardoises ou encore en bardage en fibro-ciment de teinte gris foncé selon les plans du Permis d'Urbanisme. Les choix des teintes sont faits par le Maître de l'ouvrage en concertation avec l'Architecte.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que le pignon droit est constitué d'un soubassement parsemé de briques vertes (représentatif d'une image végétale). Ce soubassement étant surplombé d'un parement en briques grises foncées.

2.2 Les Seuils et Couvres-mur

Conformément aux plans de l'Architecte, les seuils des châssis de fenêtres, des portes et des portes-fenêtres seront en aluminium et/ou en petit granit.

Les couvre-murs et rives de toiture seront en aluminium et/ou en petit granit.

2.3 Les Balcons et Terrasses

Conformément aux plans de l'Architecte, les balcons sont réalisés en béton armé préfabriqués de teinte claire. La coupure thermique entre ces éléments et la structure du bâtiment est garantie par le choix des fixations de ces éléments. Les évacuations d'eau sont intégrées aux éléments en béton préfabriqués avec pente intégrée.

Les terrasses sont recouvertes de dalles sur plots (similaires à des dalles de béton anthracite de 60 x 60cm). Le modèle est à définir par le maître de l'ouvrage et l'entreprise.

2.4 Les garde-corps & Séparateurs de terrasse

Les garde-corps des terrasses, balcons et portes fenêtres sont réalisés en vitrage feuilleté. Leur dessin respecte le Permis d'Urbanisme et les réglementations en vigueur.

Un séparatif de terrasse avec un habillage en bardage bois est prévu aux endroits nécessaires et ce conformément aux plans de l'Architecte.

2.5 Le volume parking

Les façades apparentes du volume parking au rez-de-chaussée sont réalisées comme le corps principal du bâtiment en briques de ton gris moyen et en bardage en fibro-ciment de teinte gris foncé conformément aux plans du Permis d'Urbanisme.

Le pignon droit est constitué d'un soubassement parsemé de briques vertes (représentatif d'une image végétale). Ce soubassement étant surplombé d'un parement en briques grises foncées.

3. **Les Toitures & les évacuations des eaux**

Les toitures plates se composent d'un pare-vapeur et d'une étanchéité horizontale avec relevés périphériques réalisées par deux couches de roofing ou d'une membrane EPDM.

L'isolation est prévue. Son épaisseur et sa nature doivent être conforme aux prescriptions du Conseillé PEB.

Cette composition garantit la possibilité de réaliser les entretiens nécessaires. Tous les accessoires tels que solins, avaloirs, profils de rive, etc sont prévus.

Dans le cas de toiture à versants, la charpente est calculée par l'ingénieur en stabilité. Elle est bois et comprend des lucarnes. Une sous toiture est prévue. Le matériau de couverture est défini dans le Permis d'Urbanisme. L'ensemble des accessoires nécessaires à la bonne étanchéité de la toiture est prévu.

Suivant les plans dressés par l'Architecte, les eaux de toiture sont évacuées au moyen de descentes intérieures à l'immeuble en polyéthylène et en zinc pour les extérieures. Des trop-pleins de sécurité sont installés en façade.

4. L'Isolation thermique

La législation en vigueur détermine les exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments. Elle est basée sur deux niveaux d'exigence : le niveau E & K. Il y a également lieu de tenir compte de la réglementation relative au système de chauffage.

La composition de l'ensemble des parois de l'immeuble sera déterminée par l'Architecte en coordination avec le conseiller PEB afin de garantir le respect des normes thermiques en vigueur.

Le **niveau E** est le niveau de performance énergétique. C'est l'indice global de consommation d'Énergie primaire d'une unité PEB (un appartement par exemple). Il permet de pouvoir comparer différents logements de même type. L'exigence est un E_{max70} .

Le **niveau K** est le niveau d'isolation thermique global des bâtiments. Il est déterminé par d'une part les caractéristiques d'isolation des parois extérieures, la compacité du bâtiment (le rapport entre le volume et la surface de déperdition) et d'autre part les nœuds constructifs. L'exigence est un K_{max40} .

L'isolation thermique de la façade et de la toiture est assurée par un isolant dont le type et l'épaisseur sont déterminés par les calculs du conseiller PEB et en concertation avec l'Architecte.

Les vitrages ont une valeur d'isolation thermique de $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

L'isolation thermique entre appartements (et/ou commun) est assurée par :

- un isolant thermique de type PUR projeté comme sous-chape afin de noyer les techniques dedans.
- un isolant de type laine minérale appliqué aux murs entre le porteur et la cloison de doublage

Les performances thermiques et l'épaisseur de ces isolants sont déterminées par le conseiller PEB et l'architecte afin de garantir les exigences PEB.

5. L'Isolation acoustique

Les épaisseurs et les matériaux mis en œuvre dans toutes les parois des lots privatifs sont déterminés par l'Architecte. Ces ensembles permettent de garantir le respect du niveau acoustique de référence.

Les châssis sont équipés de double vitrage dont l'épaisseur est calculée selon les abaques de dimensionnement réglementaire.

L'isolation acoustique entre lots et les locaux mitoyens est réalisée par l'interposition d'un isolant entre le porteur et la cloison de doublage ou mur porteur, voir point 1.7.

L'isolation acoustique horizontal entre étage est réalisée par la réalisation d'une sous-chape sur la dalle de béton, la pose de deux membranes acoustiques croisées (type ETHAFOAM ou CONTACT FOAM, épaisseur de 5 mm ou similaire) et une chape flottante. Les chapes sont désolidarisées des murs par des remontées verticales des membranes acoustiques.

La sous-chape permet de noyer les techniques (eaux, électricité, chauffage, ..) avant la pose des membranes acoustiques.

6. Les Menuiseries extérieures

6.1 Les Châssis

Les profils des châssis sont en aluminium thermolaqué à coupure thermique. Les châssis répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique. La couleur est définie par le Maître de l'ouvrage en concertation avec l'Architecte, toujours en adéquation avec le permis de bâtir.

Il est prévu des éléments ouvrants en suffisance pour permettre le nettoyage des fenêtres, soit depuis les balcons ou terrasses, soit depuis l'intérieur.

Les divisions et le type de châssis (ouvrant, coulissant, ...) sont définis sur base des plans de détails de l'architecte et dans le respect du Permis d'Urbanisme. Ils sont munis de quincaillerie en alliage léger et de joints d'étanchéité en mastic ou silicone.

Les châssis répondent aux normes de performance énergétique en vigueur.

6.2. Les Portes extérieures rue Malgrave

Les portes et châssis d'entrée de l'immeuble depuis la rue Malgrave, sont en aluminium avec vitrages feuilletés.

L'ouverture de ces portes depuis les lots privatifs est possible avec le système de parlophone.

6.3. Les Vitrages

Les vitrages sont de couleur claire.

L'épaisseur des vitrages est calculée suivant les normes (p.ex NBN S23-002) en vigueur afin de respecter les dimensions des châssis et les sollicitations (physiques, thermiques, acoustiques, ...) auxquelles ils sont soumis.

6.4. La porte de garage

La porte de garage est une porte sectionnelle de teinte grise anthracite. L'entrée et la sortie du parking s'effectuent par l'utilisation d'une télécommande, un interrupteur à clé à l'extérieur et un bouton poussoir à l'intérieur. Une manipulation manuelle par l'intérieur est prévue en cas d'urgence. Il est fourni une télécommande par emplacement de parking.

6.5 Les Boites aux lettres

Un ensemble de boites aux lettres (une par lot privatif) et le parlophone sont prévus aux entrées de l'immeuble. Les détails d'exécution seront réalisés par l'Architecte. Les boites aux lettres et un poste de parlophone sont installés dans le hall d'entrée commun.

7. Le Plafonnage et les Faux-Plafonds

Les murs intérieurs de l'appartement en béton, silico-calcaire ou maçonnerie de terre cuite sont plafonnés (traditionnellement ou enduits minces). Les cloisons intérieures sont en blocs de plâtre. Elles sont lissées. La finition de ces parois est de type « prêt à tapisser »

Un enduit est posé sur les plafonds de l'appartement. Il peut être de type « enduit mince » si le support est suffisamment plan ou de type plaque de gyproc sur structure suspendues.

La préparation du support (non comprise dans la présente vente) pour une mise en peinture devra être faite par le peintre lors de la première mise en peinture

Les locaux techniques, le local poubelles et les caves ne sont pas plafonnés. Ils sont laissés bruts pour autant sur l'aspect visuel soit uniforme et présentable.

Les murs et les plafonds des communs seront plafonnés et peints dans la teinte choisie en concertation avec le Maître d'Ouvrage et l'Architecte.

Pour des contraintes techniques, des faux-plafonds peuvent être mis en œuvre.

8. Les Chapes

Dans le parking, les caves, les locaux vélo, poubelles, techniques et les dégagements une chape de type industriel, est exécutée. Elle est lissée mécaniquement avec incorporation de quartz. Dans certains locaux, la dalle existante est conservée en l'état.

Dans l'appartement, une chape de ciment est exécutée là où il est prévu du carrelage ou du parquet. Il n'est pas prévu de couche d'égalisation pour des revêtements souples type PVC.

9. L'Installation de Chauffage

L'alimentation en gaz est conforme aux prescriptions du gestionnaire de réseau et du Service de Prévention Incendie. Il est prévu une alimentation au gaz en un point de chaque lot privatif.

Le compteur privatif régie de gaz de chaque lot privatif est installé dans le local au rez-de-chaussée. Des conduits CLV sont installés dans les gaines techniques pour permettre de raccorder la chaudière individuelle à condensation de chaque appartement.

Dans la buanderie de l'appartement, une chaudière murale à condensation au gaz naturel avec tous les accessoires nécessaires est installée pour assurer la production de chaleur. Elle alimente la distribution d'eau chaude de chauffage par des tuyauteries dans les gaines techniques. Les boucles de distributions sont en acier et isolées.

Dans chaque appartement, un collecteur est installé. Il alimente un chauffage par le sol dans les séjour/cuisine et un réseau de radiateurs traditionnels à plaques dans les autres locaux des appartements. Les radiateurs sont en acier laqué blanc avec vanne thermostatique et vanne de purge. La tuyauterie des radiateurs est en polyéthylène réticulé sous gaine posée dans la souschape et la sortie des tuyaux se fait par les murs. Les radiateurs sont fixés par consoles et attaches. Ils sont intégralement habillés et l'alimentation est intégrée.

Les radiateurs des salles de bain et douche sont de type classique avec barre-porte serviette.

Un thermostat d'ambiance dans le séjour permet de piloter l'installation.

L'installation est dimensionnée selon les calculs des déperditions basés sur la norme NBN B62-003 et NBN ISO EN 6946 pour atteindre, avec une température extérieure de -8°C et un vent de 4m/s, les températures moyennes de 22°C dans le séjour, 18°C dans la cuisine (si fermée) & chambres et 24°C dans les salles de bains. Lors du calcul, les locaux adjacentes sont considérés être chauffés à 10°C.

10. L'installation de Plomberie

L'alimentation en eau est conforme aux prescriptions du gestionnaire de réseau et du Service de Prévention Incendie. Un compteur commun est prévu dans le local eau.

La production d'eau chaude est fournie par la chaudière individuelle décrite au point 9.

Les alimentations d'eau froide en amont du compteur régie privatif de chaque lot et le réseau pour les dévidoirs incendie sont réalisées en tuyauterie galvanisée. Il en est de même pour les alimentations communes (robinet de service, ...).

Le compteur privatif régie d'eau froide de chaque lot privatif est installé dans le local eau des communs.

Le réseau d'évacuation est de type unitaire avec ventilation secondaire. Les tuyaux de décharges sont en polyéthylène. Ils arrivent à différents points de chaque lot privatif.

Un dévidoir avec un robinet d'eau froide sera prévu dans le local entretien.

Les alimentations d'eau froide en amont du compteur régie privatif de chaque appartement et le réseau pour les dévidoirs incendie sont réalisées en tuyauterie galvanisée. Il en est de même pour les alimentations communes (robinet de service, ...).

Dans chaque appartement, un collecteur « eau froide » alimente, en chape, les appareils en eau froide par une tuyauterie en matière synthétique dans des fourreaux. Il en va de même depuis le collecteur « eau chaude » pour l'alimentation en eau chaude. Le lave-mains des toilettes, les machines à laver et le lave-vaisselle ne sont alimentés qu'en eau froide. Des robinets Shell ou similaire sont prévus (excepté pour les bains et les douches).

Le réseau d'évacuation est de type unitaire avec ventilation secondaire. Les tuyaux de décharges sont en polyéthylène. La décharge pour une machine à laver est prévue ainsi qu'un raccord au niveau du siphon de l'évier de cuisine pour le lave-vaisselle.

11. L'Équipement Sanitaire

L'ensemble des appareils prévus en base est issu de la gamme du fournisseur désigné par le Maître de l'ouvrage, soit Van Marcke (ou produits de marque et qualité similaire). La fourniture et la pose de ceux-ci sont comprises. Il n'est prévu aucun accessoire sanitaire. Il y a lieu de se référer au plan de l'appartement pour connaître les appareils prévus.

Le Meuble lavabo

Il Comprend :

- une tablette intégrale de lavabo blanc ou similaire avec siphon bouteille
- un miroir sur un cadre



- un meuble sous tablette avec un grand tiroir, imitation bois ou similaire



En fonction du plan de l'appartement, le meuble est un simple lavabo de 60 cm dans la salle de douche et un double lavabo de 120 cm dans la salle de bain (voir plan).

La robinetterie, mitigeur, pour lavabo est de chez Hansgrohe ou similaire.

Dans le cas où il n'est pas possible d'installer un meuble standard, l'ensemble décrit ci-dessus est remplacé par :

- un lavabo suspendu avec siphon bouteille ;
- une tablette en verre de 10 cm de profondeur avec support chromé ; - un miroir avec armoire de rangement de la largeur du lavabo.

11.1 La Baignoire

Elle comprend:

- une baignoire en acrylique blanc à encastrer, dimension 180x75cm selon plan, ou similaire ;
- un robinet mitigeur, « Hansgrohe » ou similaire ;
- une douchette à main « Hansgrohe » ou similaire.



11.2 Le Tub de douche

Il comprend :

- un receveur de douche (non encastré) en acrylique blanc (dimensions selon plan – 90x90, hauteur de 6 cm) ;
- un robinet mitigeur, pour douche Hansgrohe ou similaire ;
- une barre de douche avec douchette Hansgrohe et une flexible de 160 cm ou similaire ;



11.3 Le W.C.

Il comprend :

- une cuvette de W.C sur pied en porcelaine blanche, une lunette et un couvercle en matière synthétique blanche avec des charnières inox ou similaire



11.4 Le Lave-main

Il comprend :

- un lave-main suspendu, en porcelaine blanche, dimension +/- 44 x 27cm, avec siphon bouteille



- un robinet eau froide Lana ou similaire.

L'ensemble des illustrations est purement indicatif et non contractuel.

12. La Cuisine

La cuisine prévue en base est issue de la gamme du fournisseur désigné par le Maître de l'ouvrage. La fourniture et la pose de celle-ci sont comprises dans le prix de l'appartement. Tous les raccordements techniques (arrivées d'eau, décharges et électriques) sont prévus. Il y a lieu de se référer aux plans de chaque appartement pour en connaître la composition.

Le plan de travail en stratifié sur aggloméré hydrofuge de minimum 38mm avec champs stratifié.

Les tiroirs sont en PVC moulé ou en métal, sauf face frontale et ils sont montés sur des glissières métalliques à roulement avec amortisseurs ;

Les façades avant et latérales visibles doivent être en stratifié ou mélamine de qualité supérieure (garantie de 10 ans). Elles présentent une épaisseur de 19 mm avec une résistance de pression de 720 kg/m² avec une couche de finition de 0,5mm. Choix entre 10 couleurs. Les chants des portes sont en PVC ou en bois plein ;

Les corps de meubles ainsi que les planches intérieures doivent être réalisés soit en stratifié ou mélaminé de qualité supérieure (garantie de 10 ans). Ils présentent une épaisseur de minimum 16mm avec une résistance de pression de 720kg/m². Couleur blanche ;

Les charnières sont entièrement métalliques, réglables dans les trois sens avec amortisseurs ;

Les poignées sont en bois ou en métal ;

Les percements des parois pour le raccordement du lave-vaisselle et de la cuisinière sont inclus ;

Les plinthes présentent une hauteur de 17 cm.

Électroménager :

- plaque à induction à 4 zones
- hotte à charbon actif.

13. L'Installation d'Électricité

L'alimentation de l'immeuble est réalisée en basse tension par le gestionnaire de réseau.

Les boîtiers pour compteurs privatifs monophasé bi-horaire 50A et communs sont installés dans le local électrique.

Le tableau divisionnaire des communs, les installations de téléphonie, télédistribution, parlophone, ... sont dans le local électrique (ou dans les parties communes suivant les directives des Régies).

A l'exception des locaux techniques, communs et des caves, tous les tubages sont en encastrés dans les locaux parachevés.

La protection du réseau est assurée par la mise à la terre de l'ensemble de l'installation électrique. Les liaisons équipotentielles requises par la réglementation en vigueur (pour les conduites d'eau, gaz, chauffages, coffrets électriques et pour les parties métalliques dans les salles d'eau) sont prévues.

13.1 Dans l'appartement

Les compteurs privatifs sont installés dans le local électrique commun.

Le tableau divisionnaire apparent est installé dans l'appartement (voir plan) afin d'être facilement accessible mais discret. Il est équipé d'un différentiel général de 300mA. L'installation électrique est de type monophasé, tension 230 V, avec un compteur 50A. Elle permet l'utilisation des appareillages actuels (éclairage, électro-ménagers, etc ...) normalement utilisés dans un appartement. L'ensemble de l'installation est réceptionné avant la livraison par un organisme agréé afin de garantir la conformité aux prescriptions.

Il y a lieu de se référer au plan pour visualiser l'installation prévue dans chaque appartement.

Le petit appareillage (prises, interrupteurs, ...) est de marque NIKO ou LEGRAND ou similaire. Les prises sont équipées de terre. Les différentiels 30mA pour les salles d'eau, locaux humides et appareils (non fournis) tels que lave-vaisselle et machine à laver ou séchoir sont prévus.

Il n'est pas prévu de luminaires dans l'appartement. A la livraison, les points lumineux sont équipés d'un soquet et d'une ampoule.

Les tubages pré-câblés pour la téléphonie et la télédistribution sont prévus entre le local électrique commun et le tableau divisionnaire de l'appartement et entre celui-ci et les blochets des prises indiqués au plan. Les amplificateurs éventuels, ne sont pas prévus. Ils seront installés le cas échéant par l'opérateur choisi lors de la demande de raccordements faite par l'acquéreur auprès de l'opérateur.

Dans la cave, il est prévu un point lumineux équipé d'un luminaire de cave et d'une commande (soit un détecteur soit un interrupteur ou un interrupteur de porte).

13.2 L'installation de parlophone

Les immeubles sont équipés d'une installation de parlophone. Elle se compose d'une platine parlophone de rue en façade, munie de boutons d'appel avec les noms des occupants. Dans chaque lot privatif, un poste de parlophone mural est installé. Il permet de gérer l'ouverture des portes du hall.

Une sonnette est prévue à chaque porte de l'appartement.

13.3 Dans les communs

L'installation comprend la fourniture, la pose et le raccordement de l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble :

- les luminaires dans les sas, couloirs de caves, cages d'escalier – intérieure ou extérieur-, parking, locaux techniques, local vélo, local poubelle. Ils sont commandés par détecteur de présence ou bouton poussoir (ou interrupteur pour les locaux nécessitant une intervention d'entretien) ;
- les luminaires de secours autonomes et de sécurité indiquant les directions des issues de secours ;
- les luminaires extérieurs (applique aux entrées, sentiers d'accès) ;
- les alimentations de courant pour la porte de garage, les extracteurs de la ventilation, les exutoires de fumée, l'installation de vidéo-parlophone, ... ;
- Un éclairage est prévu dans le local commun à côté du parking ainsi que 4 prises de courants.

13.4 La Protection Incendie

Les équipements obligatoires tel que les extincteurs, les luminaires de secours et la signalétique ad hoc sont installés dans les parties communes. Toute la protection incendie du projet est faite dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'acquéreur a à sa charge des équipements réglementaires en la matière à l'intérieur des lots privatifs (en cas de mise en location).

14. La Ventilation

L'appartement est équipé d'une ventilation double flux de type « D » individuelle avec récupération de chaleur. Celle-ci est basée sur le principe d'une pulsion mécanique d'air neuf (venant de l'extérieur) dans les locaux de vie (chambres, bureaux, séjours, ...) et d'une extraction mécanique d'air vicié dans les locaux dits « humides » (Sdb, buanderies, cuisine, WC, ...). Le transfert de l'air depuis les pièces de vie, vers les pièces humides et éventuellement via les halls, se fait naturellement grâce au détalonnage des portes.

L'échangeur de chaleur du groupe de ventilation installé dans l'appartement permet la récupération d'énergie (avec un rendement théorique supérieur à 85%). Les conduits sont, dans l'appartement isolés et placés dans des faux-plafonds ou soffites (sauf dans la buanderie où ils peuvent rester apparents). Les conduits sont non isolés dans les gaines techniques.

La ventilation répond à la norme NBN D50-001 et à la législation PEB en vigueur.

Conformément à la réglementation PEB en vigueur, les débits minima de pulsion d'air neuf, pris en compte pour le dimensionnement de l'installation primaire, sont de 35 m³/h pour les chambres et de 75 m³/h pour le séjour.

Les débits minima d'extraction d'air vicié, pris en compte pour le dimensionnement de l'installation primaire, sont de 50 m³/h pour les salles de bain, de douche et buanderie, de 25 m³/h pour les WC, de 75 m³/h pour une cuisine ouverte (50 m³/h si fermée).

Pour les locaux communs (local poubelles, compteurs gaz, ...) nécessitant une ventilation, conforme à la législation, celle-ci est prévue. La ventilation peut être de type statique ou mécanique.

Une extraction mécanique ou statique assure la ventilation du parking avec une amenée d'air frais neuf de manière naturelle conformément à la réglementation en vigueur.

La hotte de cuisine est de type à recyclage d'air (hotte à charbon actif).

Le séchoir à linge de l'acquéreur doit être de type à condensation. Les modèles à évacuation sont interdits.

15. Les Menuiseries intérieures

15.1. La Porte d'entrée

La porte d'entrée de chaque lot privatif est une porte non blindée pourvue d'une serrure à cylindre, de trois points de fermeture, de deux pins anti-dégondage et d'un oculus. Elle est livrée avec trois clés. La reproduction se fait sur indication de la référence. La quincaillerie en aluminium se compose d'une clenche côté intérieur et extérieur

15.2. Les Portes des communs (RF 30 ou 60 min)

Les portes des communs, (sas, locaux communs, locaux techniques, ...) sont résistante au feu, ou non, selon la législation en vigueur, en bois à peindre.

Les chambranles sont en Mèranti et ébrasement en multiplex de Mèranti ou en MDF similaire à peindre ou métallique. Les fermes-portes réglementaires sont prévus là où c'est nécessaire.

15.3. Les Portes intérieures

Les portes intérieures sont de type à peindre. Les chambranles sont en mèranti ou MDF et les ébrasements en multiplex de mèranti ou en MDF ou similaire à peindre. La feuille de porte est de type tubulaire (proscrit : à âmes alvéolaires). Elles sont équipées de paumelles, de béquilles et de rosaces en aluminium.

16. Les Carrelages

Les carrelages et faïences prévus en base sont issus de la gamme du fournisseur désigné par le Maître de l'ouvrage. La fourniture et la pose droite de ceux-ci sont comprises dans le prix de l'appartement. Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve d'éventuelles nuances de ton, généralement admises par les fabricants.

Les carrelages sont en grès cérame et rectifiés, ils sont prévus en base pour les communs avec des dimensions 60x60x0,9. Le calepinage, la texture de surface et la teinte sont laissées au choix de l'Architecte et du Maître d'Ouvrage. Un prix public de 40€/m² HTVA est à prévoir pour ces carrelages.

16.1. Le carrelage de sol

Le carrelage grès cérame, rectifiés est format 60 x 60 cm. Il est prévu dans le hall privé, la salle de bains, les W.C., débarras/buanderie, séjour et cuisine. La pose est droite avec des joints gris. Un prix public de 40€/m² HTVA est à prévoir.

Les plinthes assorties ont une hauteur 7 cm. Elles sont prévues dans les locaux carrelés sur les murs non faïencés (voir ci-après).

16.2. Les Faïences murales

Les faïences murales de teinte blanche sont d'un format +/- 20x50 cm, un prix public de 30€/m² HTVA est à prévoir. La pose est droite avec des joints blancs. Elles sont prévues aux endroits suivants :

- Dans la salle de bain et salle de douche : sur toute la hauteur et ce autour de la baignoire (s'il y a un mur, y compris la face avant avec un regard de visite), autour du tub de douche (s'il y a un mur) et au-dessus du lavabo sur la largeur de celui-ci et jusqu'au miroir.
- La crédence de cuisine.

16.3. Les Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle ou matière composite, au choix du Maître de l'Ouvrage en concertation avec l'Architecte.

17. Le Parquet semi-massif contrecollé – bois noble : chêne

Le parquet semi-massif avec une couche de bois en chêne noble > 4mm avec une finition vitrifiée ou huilée d'usine (incolore ou blanchi). La couleur et l'essence est laissée au libre choix du Maître d'Ouvrage et de l'Architecte. Les matériaux du parquet sont composés d'une âme et contre-planche en multiplex bouleau / parement : bois naturel noble, fibres en longueur.

Marques proposées : Meister ou Marty ou Oosterlink ou équivalent. Un prix public de 45€ HTVA est à prévoir.

La fourniture et la pose, flottante de celui-ci sont comprises dans le prix de l'appartement. La pose est exécutée sous réserve d'éventuelles nuances de ton normales dans le cas d'un tel produit. Des profils de raccords, au droit des changements de revêtements et/ou dans les entre portes peuvent être utilisés selon les nécessités de pose.

Les parquets semi-massif sont placés dans les chambres.

Des plinthes de même caractéristiques (matériaux, teinte, marque) que le parquet semi-massif, de +/-62 mm de haut, sont prévues sans joints souple avec le parquet.

18. Les Peintures des communs & La signalétique

18.1 La Peinture

Le choix des couleurs est fait par le Maître de l'Ouvrage en concertation avec l'Architecte.

Il n'est pas prévu de peinture ni de couche de préparation à la mise en peinture dans les lots privatifs (aussi bien sur les murs, plafonds, menuiseries intérieures), dans les caves, les locaux techniques et les locaux communs.

Dans ces locaux communs (y compris le parking, ...) il n'y a ni plafonnage, ni peinture. Les maçonneries restent apparentes.

Le hall d'entrée, les cages d'escalier et les paliers aux étages sont peints.

Toutes les ferronneries intérieures et extérieures sont peintes.

Toutes les portes des communs, des caves sont peintes.

18.2 La Signalétique

L'ensemble de la signalétique de secours (voies de secours, portes de secours, pictogrammes spécifiques, ...) est prévue. Elle est contrôlée par le Service de Prévention Incendie avant la livraison de l'immeuble.

Les numéros de police en façade, les pictogrammes sur les locaux techniques sont prévus. Le marquage au sol des emplacements est prévu dans le parking. La numérotation des caves et des emplacements est également prévue.

19. Les Abords

Les abords sont aménagés conformément aux plans du Permis d'Urbanisme de façon sobre et contemporaine. Ils comprennent les jardins, terrasses et l'ensemble des aménagements repris aux plans.

Les murs mitoyens sont nettoyés, réagrésés localement et repeints si nécessaire. Des couvres mur en béton (ou aluminium) sont posés.

Afin de répondre aux impositions du permis d'urbanisme :

En remplacement de plantes grimpantes, le pignon droit est constitué d'un soubassement parsemé de briques vertes (représentatif d'une image végétale). Ce soubassement étant surplombé d'un parement en briques grises foncées.

- Un hêtre pourpre d'une taille minimale de 5m de haut sera planté dans la réservation prévue dans le sous-sol (décrochement du parking)

20. Généralités

20.1 Travaux exécutés par des tiers

Avant la Réception Provisoire, il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers, des travaux de quelque nature qu'il soit.

Après la Réception Provisoire, pour tous travaux exécutés dans l'immeuble, il y a lieu de se référer au DIU -Dossier d'Intervention Ulérieur - et à l'acte de base ainsi qu'au présent descriptif. D'une manière générale, les travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la conception ou la construction du projet et/ou en vigueur.

Le DIU devra être complété par l'acquéreur avec les informations relatives à ces travaux post construction.

20.2 Visite de chantier

L'acquéreur n'est pas autorisé à accéder au chantier. Il doit impérativement prendre rendez-vous avec uniquement le Maître de l'Ouvrage pendant les heures d'ouverture du chantier et être accompagné par celui-ci. Lors de ces visites, l'acquéreur, ses accompagnants ou représentant accèdent au chantier sous leur propre responsabilité.

20.3 Dimensions

La contenance indiquée sur le plan de vente du bien vendu n'est pas garantie. Les dimensions sur les plans sont données à titre indicatif et sont de type « gros-œuvre ». Des modifications mineures pourront être apportées aux plans suite à des impératifs techniques.

Conformément au compromis et acte de vente, une tolérance de un/vingtième est admise comme différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estime nécessaire. Une action résolutoire ne pourra avoir comme origine une différence supérieure à un/vingtième entre la surface brute prévue et la surface brute exécutée.

Si une indemnité devait être tout de même calculée, elle le serait par une simple règle de trois, entre la surface brute totale bâtie de l'entité telle qu'elle figure au plan et de la surface brute totale réellement exécutée, en prenant pour base le prix repris dans le compromis de vente.

Le code de mesurage pour déterminer la surface brute est : mesures au nu extérieur des murs des façades et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons, murs intérieurs et les gaines techniques.

20.4 Mobiliers

Les éventuels éléments de mobilier tels qu'armoires, meubles, appareils d'éclairage, machines à laver & séchoir, ... ainsi que les cloisons intérieures, portes intérieures, ... repris sur les plans sont uniquement donnés à titre indicatif dans le but d'aider l'acquéreur à la compréhension des plans. Ils ne font pas partie de la présente vente, sauf ceux décrits dans le présent document. Il en va de même de travaux non explicitement mentionnés dans ce Cahier Détaillé des travaux.

Les équipements communs tels que container à poubelles, outillage et matériel d'entretien en général même si certains ont été placés par le Maître de l'ouvrage ne font pas partie de la présente vente.

De manière générale, aucun contrat d'entretien n'est conclu pour la gestion de la résidence, des abords et des équipements mécaniques. Il appartient à la copropriété, via le syndic désigné, de souscrire à tous les contrats nécessaires au bon entretien des lieux.

20.5 Matériaux et mode d'exécution

Le Maître de l'Ouvrage a la faculté d'apporter toutes modifications qu'il juge nécessaires pour la bonne réalisation du projet.

Le Maître de l'Ouvrage, en coordination avec l'Architecte et les Ingénieurs du projet peut donc apporter des modifications aux plans et matériaux de construction qu'ils jugent utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre technique, légal ou esthétique. Des nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants, etc..) peuvent également guider ces changements.

Le Maître de l'Ouvrage, en coordination avec l'Architecte et les Ingénieurs du projet, a la faculté de choisir parmi les procédés ou matériaux décrits dans le présent cahier des charges détaillé des travaux et/ou dans les plans, si un choix est à faire.

Le Maître de l'Ouvrage, en coordination avec l'Architecte et les Ingénieurs du projet, a la faculté de choisir les marques des équipements. Celles reprises dans le présent cahier des charges détaillé des travaux sont données à titre indicatif de performance et de qualité et doivent être lue comme « nom de la marque ou similaire ». Il appartient à l'Architecte et aux ingénieurs, au moment de l'approbation des fiches techniques, de contrôler que le niveau de qualité et de performance est celui exigé par le présent cahier des charges détaillé des travaux.

20.6 Points d'attention

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que pendant les premières années des fendilles de retrait, de tassement, de séchage, ... (ou dues au fluage de matériaux) peuvent se présenter à l'emplacement des joints entre les prédalles- hourdis, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents. Ces fendilles, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la méthode de construction et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors d'une prochaine mise en peinture, ces fendilles peuvent être enduites de façon simple et ne devraient plus réapparaître. La responsabilité du Maître de l'Ouvrage, de l'Architecte, des ingénieurs conseils ou de l'Entrepreneur Général ne peut être mise en cause pour ce sujet.

La circulation ou stationnement de véhicules avec carburant LPG est interdite dans le parking.

Les chapes flottantes devront être conçues et mise en œuvre pour assurer l'isolement aux bruits d'impacts. Le moindre contact dur, direct et/ou indirect entre la chape flottante et la construction isolée, peut mettre en péril la performance de celle-ci. A cet effet, l'attention des personnes qui réaliseraient tout travaux sur la chape flottante, est requise afin de prendre toutes les précautions

qui s'imposent en vue de ne pas perturber le bon fonctionnement des chapes flottantes. Il en va de même pour tous les éléments de construction qui interviennent dans l'acoustique.

Compte tenu de compositions différentes de plancher et afin de garantir un confort d'accès correct aux terrasses, des marches pourraient être ajoutées par rapport aux plans de vente devant les baies y donnant accès.

20.7 Raccordements

La réception de l'installation électrique des communs est prévenue.

Les frais de raccordement sont à charge des futurs acquéreurs. Ces frais comprennent la fourniture, les frais de placement des compteurs, les frais liés à ceux-ci (y compris les tranchées) et ce pour les différentes régies telles qu'électricité, gaz, égouttage, téléphonie et télédistribution.

Selon les instructions du câblodistributeur, le câblage pour la téléphonie et la télédistribution entre le local du rez-de-chaussée et le lot privatif est également à charge l'acquéreur. Ils sont facturés dans les frais de raccordement.

Les frais d'abonnement éventuels ne sont pas prévus.

Les démarches d'ouverture des différents compteurs, ainsi que la réception de l'installation électrique par un organisme agréé sont prévues.

Un transfert des compteurs sera réalisé lors de la réception provisoire des lots privatifs.