

# Cahier des Charges

Mai 2020

---

## Die Frepertgärten

---

Synthèse à l'usage des acquéreurs



ARCHITECTE

---

crahay & jamaigne

CONSTRUCTEUR

---



## **TABLE DES MATIERES**

<b>1</b>	<b>CONTACTS.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>GENERALITES .....</b>	<b>6</b>
2.1	ADMINISTRATIVES.....	6
2.2	ACCES CHANTIER .....	6
<b>3</b>	<b>SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>STABILITE .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>COORDINATION SECURITE SANTE .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>VENTE ET CONTRAT.....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>GÉRANCE.....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>GROS ŒUVRE .....</b>	<b>9</b>
9.1	PREPARATION DE CHANTIER.....	9
9.2	DEMOLITION.....	9
9.3	IMPLANTATION.....	9
9.4	TERRASSEMENT.....	9
9.5	FONDATIONS .....	9
9.6	ETANCHEITE .....	9
9.7	EGOUTTAGE.....	9
9.8	GAINAGE D'ALIMENTATION.....	10
9.9	VENTILATION DES LOCAUX ENTERRES.....	10
9.10	CABINE HAUTE TENSION .....	10
<b>10</b>	<b>COMPOSITION DES PLANCHERS.....</b>	<b>10</b>
10.1	PLANCHERS EN BETON .....	10
10.2	ESCALIERS EN BETON .....	10
10.3	CHAPE.....	10
10.4	RETELEMENTS DE SOL.....	11
10.5	FINITIONS DES PLAFONDS.....	12
<b>11</b>	<b>COMPOSITION DES MURS .....</b>	<b>12</b>
11.1	MURS EXTERIEURS CONTRE SOL .....	12
11.2	MURS EXTERIEURS HORS SOL.....	12
11.3	MURS INTERIEURS.....	13
11.4	FINITIONS MURALES .....	14
11.5	SEUILS ET TABLETTES .....	14
<b>12</b>	<b>COMPOSITION DE TOITURE .....</b>	<b>15</b>
12.1	TOITURES DEUX PANS .....	15
12.2	TOITURES PLATES.....	15
12.3	ACCESSOIRES ET FINITIONS DES TOITURES .....	16
12.4	SORTIES EN TOITURES .....	16
<b>13</b>	<b>MENUISERIES EXTERIEURES.....</b>	<b>16</b>
13.1	CHASSIS.....	16

13.2	PORTES DE GARAGE .....	18
13.3	OPTION - STORES ELECTRIQUES EXTERIEURS VERTICAUX .....	18
13.4	QUINCAILLERIES.....	18
13.5	LETTRAGE .....	18
<b>14</b>	<b>CHAUFFAGE .....</b>	<b>18</b>
14.1	SYSTEME.....	18
14.2	DIFFUSION DE CHALEUR.....	19
14.3	TEMPERATURES.....	19
14.4	ARMOIRE COLLECTEUR.....	19
14.5	THERMOSTAT .....	19
14.6	DIVERS .....	19
<b>15</b>	<b>SANITAIRE .....</b>	<b>20</b>
15.1	DISTRIBUTION .....	20
15.2	APPAREILS SANITAIRES.....	20
15.3	ALIMENTATIONS ET DECHARGES .....	21
15.4	CAISSON POUR WC SUSPENDU .....	21
<b>16</b>	<b>VENTILATION.....</b>	<b>21</b>
16.1	VENTILATION DES ENTITES PRIVATIVES .....	21
16.2	GAINES DE VENTILATION .....	21
<b>17</b>	<b>ELECTRICITE .....</b>	<b>22</b>
17.1	TUBAGES .....	22
17.2	ENTITES PRIVATIVES .....	23
17.3	LOCAUX COMMUNS.....	24
17.4	APPAREILS DE SECURITE ET INCENDIE.....	24
17.5	VIDEO PARLOPHONE ET SONNETTES.....	25
17.6	ANTENNE TV ET RADIO.....	26
<b>18</b>	<b>MENUISERIES INTERIEURES.....</b>	<b>26</b>
18.1	PORTES COUPE-FEU.....	26
18.2	PORTES INTERIEURES SURFACEES .....	26
18.3	ENSEMBLE BOITES AUX LETTRES.....	27
18.4	OPTION - CUISINE .....	27
<b>19</b>	<b>TERRASSES.....</b>	<b>27</b>
19.1	REVETEMENT DES TERRASSES ET BALCONS PRIVATIFS .....	27
<b>20</b>	<b>FERRONNERIES .....</b>	<b>27</b>
20.1	GARDE-CORPS ACIER FIXE .....	27
20.2	GARDE-CORPS ACIER OUVRANT .....	28
20.3	GARDE-CORPS EN TOLE PERFOREE .....	28
20.4	GARDE-CORPS EN VERRE .....	28
20.5	PARE-VUE EN TOLE PERFOREE .....	29
20.6	MAIN-COURANTE.....	29
20.7	AUVENTS .....	29
20.8	RANGE-VELOS INTERIEURS.....	29

<b>21</b>	<b>PEINTURE .....</b>	<b>29</b>
21.1	PEINTURE SUR COLONNES .....	29
21.2	OPTION - PEINTURE DANS LES APPARTEMENTS .....	30
21.3	PEINTURE PARKING .....	30
<b>22</b>	<b>ASCENSEUR .....</b>	<b>30</b>
<b>23</b>	<b>ABORDS .....</b>	<b>30</b>
23.1	TROTTOIR .....	30
23.2	ELEMENTS EN BETON .....	30
23.3	PLANTATIONS .....	31
23.4	ENSEIGNE .....	32
23.5	RANGE-VELOS EXTERIEURS .....	32
<b>24</b>	<b>ETANCHEITE A L'AIR .....</b>	<b>32</b>
24.1	ETANCHEITE .....	32
24.2	INFILTROMETRIE .....	32
<b>25</b>	<b>NETTOYAGE .....</b>	<b>33</b>
<b>26</b>	<b>PARTICULARITES .....</b>	<b>33</b>
26.1	RACCORDEMENTS .....	33
26.2	PRESTATIONS PREVUES .....	33
26.3	DEDUCTION OU MODIFICATION DE POSTES .....	33
26.4	ENTREPRISES RESERVEES .....	34
26.5	CONTRAT .....	34
26.6	COTATION DES PLANS .....	34
26.7	GARANTIES .....	34
26.8	CONVENTIONS .....	35
26.9	MODIFICATIONS TECHNIQUES .....	35

# 1 CONTACTS

## INFORMATION ET VENTE / VENDEUR DU TERRAIN :



### Adresse:

**PIERRE & NATURE  
LUXEMBOURG S.A.**  
Duarrefstrooss, 4  
L-9990 WEISWAMPACH

### Contact:

Tel. : +32 (0)80 77 16 65  
E-mail : [commercial@piernat.com](mailto:commercial@piernat.com)  
[www.piernat.com](http://www.piernat.com)

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 8h-12h30 et 14h-17h.

## ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION / PROMOTEUR :



### Adresse:

**CONVENTS S.A.**  
Simarstrasse, 36  
B-4700 EUPEN

### Contact:

**Mr Bruno KERREN**  
Tel. : +32 (0)87 59 14 50  
E-mail: [info@conventsag.be](mailto:info@conventsag.be)  
[www.conventsag.be](http://www.conventsag.be)

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 8h-12h et 13-17h.

## ARCHITECTE :

**crahay & jamaigne**

### Adresse:

**CRAHAY & JAMAIGNE**  
Rue de la Tannerie 1  
B-4960 MALMEDY

### Contact:

**Mr Jean-François Crahay**  
Tel. : +32 80 67 22 03  
E-mail:  
[architectes@crahayjamaigne.com](mailto:architectes@crahayjamaigne.com)  
[www.crahayjamaigne.com](http://www.crahayjamaigne.com)

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 8h30-12h et 13h30-17h.

## 2 GENERALITES

### 2.1 Administratives

Le présent document a été spécialement rédigé à l'attention des **acquéreurs**. Il a pour but de décrire de manière succincte la livraison et l'installation des divers éléments qui sont mis en œuvre au cours de la réalisation du bâtiment.

**L'architecte et le promoteur se réservent le droit de modifier certains éléments pendant les travaux de construction lorsque ceci est dans l'intérêt général ou justifié par des contraintes techniques.**

L'attention est attirée sur le fait qu'en cas de contradiction, les plans d'exécution de l'architecte et de l'ingénieur, de même que les réglementations en vigueur (services incendie, règlements nationaux, régionaux et communaux, etc.) et de l'urbanisme sont prioritaires par rapport à ce document. On rappellera que les vues 3D, la vidéo, les brochures, les plans de présentation, le site web, le panneau de chantier ainsi que tout autre document commercial ont uniquement un but d'information et ne sont pas contractuels.

### 2.2 Accès chantier

L'accès au chantier n'est pas permis aux personnes tiers sans autorisation écrite préalable de l'entrepreneur. L'entrepreneur se décharge de toute responsabilité en cas d'accident sur le chantier causé par des personnes civiles n'ayant pas reçu d'autorisation.

## 3 SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET

**Situation** : Frepert N°85 et 87 à 4730 Hauset, Belgique.

**Références cadastrales** : Division 3, Section A – Parcelles n° 9d et 9e.

**Permis d'urbanisme** : Permis d'urbanisme Nr. 5055/2018 KP/CZ/UC, délivré le 08 mai 2019.

**Composition de la résidence** : La résidence est composée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 2 étages :

- **SOUS-SOL** :

- 24 emplacements de parking intérieur pour voitures ;
- 22 caves privatives ;
- 1 espace de rangement pour vélos ;
- Des locaux techniques et entretien ;
- Les compteurs électriques et eau.

- **REZ-DE-CHAUSSÉE** :

- 8 appartements avec terrasses et/ou jardins ;

- 4 garages individuels ;
  - 16 emplacements de parking extérieurs pour voitures dont 3 pour visiteurs ;
  - Une cabine haute tension ;
  - Un local poubelles.
- **ÉTAGE 1** :
- 8 appartements avec terrasses.
- **ÉTAGE 2** :
- 6 appartements avec terrasses.

## 4 CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les études de performances énergétiques du bâtiment (PEB) ont été confiées à la société **Blog architecture**.

Les certificats de performances énergétiques seront établis par la région wallonne une fois l'immeuble terminé.

Sur base de l'étude relative aux documents de permis d'urbanisme, le bâtiment est classé A et répond aux critères Qzen.

**Coordonnées :**

Blog Architecture SPRL  
 Personne responsable du dossier : Mr Philippe BRENU  
 Adresse : Route de Trois-ponts 8 à B-4970 Stavelot  
 Tél. : +32 486 39 80 43

## 5 STABILITE

Une étude de stabilité complète de l'ensemble de la construction a été réalisée afin de procéder au calcul de tous les ouvrages, ou parties d'ouvrage, dont le rôle dans la stabilité rend l'étude nécessaire. Cette étude a été réalisée par le **Bureau d'études ECM S.P.R.L.**

**Coordonnées :**

ECM SPRL  
 Ingénieur responsable du dossier : Mr Nicolas GRAFF  
 Adresse : Rue Haute 81 à B-4700 EUPEN  
 Tél. : +32 87 31 35 00

## 6 COORDINATION SECURITE SANTE

La coordination sécurité et santé est effectuée par le **Bureau d'études BAUKO Michael Scholl s.p.r.l.**

### **Coordonnées :**

Bureau d'études BAUKO Michael Scholl s.p.r.l  
Personne responsable du dossier : Mr Michael SCHOLL  
Adresse : 17A, Talstrasse, B-4701 KETTENIS-EUPEN  
Tél. : +32 (0)477 40 14 64  
Mail : michael.scholl@bauko.be

## 7 VENTE ET CONTRAT

La présente description fait partie intégrante du contrat d'achat. Toute modification des plans et/ou du cahier des charges demandée par l'acquéreur doit être communiquée séparément avant l'exécution concrète et faire l'objet d'une demande écrite au promoteur.

Le forfait des frais de construction couvre notamment :

- Les frais du permis de bâtir ;
- Les frais de premier établissement ou rétablissement des chaussées et trottoirs.

Les acquéreurs seront informés en temps utile de manière à pouvoir opérer leur choix concernant les équipements suivants, pour autant que l'avancement du chantier au moment de l'achat le permette encore :

- Electricité ;
- Installations sanitaires ;
- Menuiseries intérieures ;
- Revêtements de sol et faïences murales.

Les équipements peuvent être uniquement sélectionnés auprès de sociétés qui ont été définies par le promoteur.

## 8 GÉRANCE

Au moment de la réception provisoire de la première entité privative, le promoteur organisera une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires. A cette occasion, l'assemblée désignera une gérance afin de veiller au bon entretien de l'immeuble.

Cette dernière réglera notamment les frais communs à charge des copropriétaires en proportion de leurs millièmes de propriété dans les parties communes.

Les consommations d'énergie seront à charge des acquéreurs et du syndicat des copropriétaires dès la première mise en fonctionnement des installations.



## **9 GROS ŒUVRE**

### **9.1 Préparation de chantier**

- Réalisation des états des lieux éventuels.
- Clôture de l'ensemble du chantier.

### **9.2 Démolition**

- Démolition des bâtiments et annexes existants sur l'emprise du nouveau projet.
- Evacuation des gravas et encombrants.
- Suppression de la végétation.

### **9.3 Implantation**

- Implantation sur site des bâtiments et éléments annexes éventuels par un géomètre.
- Repérage des niveaux de référence.

### **9.4 Terrassement**

- Blindages, renforts et soutènements provisoires ou définitifs selon nécessité.
- Terrassements et tranchées nécessaires jusqu'aux niveaux définis par l'architecte et l'ingénieur.
- Déblais de la bonne terre et fouilles.
- Evacuation des terres excédentaires.
- Assèchement continu des fouilles durant l'exécution des travaux de fondation.
- Pré-nivellement et nivellement des abords.

### **9.5 Fondations**

- Vérification de la résistance du sol.
- Mise en place de la boucle de terre.
- Béton de fondations et dalles sur sol en béton armé selon les prescriptions de stabilité.

### **9.6 Étanchéité**

- Barrière contre l'humidité ascensionnelle : membrane d'étanchéité type DIBA.
- Protection des maçonneries contre terre (membrane type PLATON, bandes d'étanchéité verticales aux joints des prémurs).
- Drainage de pied de mur.

### **9.7 Égouttage**

- Tuyauteries et raccordements d'égout en PVC.
- Fourreaux et gaines en attente pour raccordements.

- Canalisations enterrées.
- Chambres de visite simples.
- Pompe de relevage.
- Caniveaux récolteurs d'eau extérieurs et récolteurs intérieurs. Sterfput.
- Citerne à eau de pluie d'une capacité totale de 30.000 L.
- Chambre de visite filtrante.
- Station d'épuration biologique monobloc avec compresseur.
- Bassins d'infiltration et tranchées.

## **9.8 Gainage d'alimentation**

Gaines d'alimentation en eau, électricité, téléphone, pompes à chaleur, etc. (sur terrain privé).

## **9.9 Ventilation des locaux enterrés**

- Ventilation des caves, du local technique.
- Tuyaux en PVC maçonnés dont chaque extrémité est arasée à la face finie du mur.
- Résistance au feu suivant les impositions du SRI.

## **9.10 Cabine haute tension**

- Cabine haute tension préfabriquée.
- Dimensions conformes aux exigences de la société distributrice.
- Finition extérieure : crépi blanc et béton apparent.

# **10 COMPOSITION DES PLANCHERS**

## **10.1 Planchers en béton**

Dalles coulées sur place, prédalles, poutres ou hourdis (selon stabilité).

## **10.2 Escaliers en béton**

Escaliers préfabriqués (selon stabilité).

## **10.3 Chape**

### **10.3.1 *Isolation thermique***

Chape isolante thermique en polyuréthane projeté dont la composition et l'épaisseur sont adaptées afin de correspondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

Concerne : appartements, suivant plans.

### **10.3.2 Isolation phonique**

L'isolation phonique des planchers en béton aux bruits d'impact est obtenue par l'interposition sous la chape (y compris remontées latérales périphériques) d'une natte isolante en mousse de polyéthylène à structure cellulaire réticulée par procédé physique sans adjuvant chimique. Le produit gardera ses qualités dans le temps et résistera aux pressions spécifiques du projet.

Concerne : appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, suivant plans.

### **10.3.3 Chape de pose**

Chape de pose nivelée et lissée, épaisseur : 80 mm.

Concerne : appartements, suivant plans.

## **10.4 Revêtements de sol**

### **10.4.1 Entités privatives**

Les revêtements de sol sont sélectionnés auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public HTVA) de **30,00 €/m<sup>2</sup>** pour le revêtement de sol et **7,50 €/mct** pour les plinthes.

Le prix de vente des appartements tient compte d'une pose type de carrelages, dimensions 60 x 60 cm et plinthes assorties, et d'une mise en œuvre orthogonale par rapport aux murs.

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

Concerne : appartements, **sauf dans les chambres à coucher**.

### **10.4.2 OPTION – Revêtement de sol dans les chambres à coucher**

Les revêtements de sol dans les chambres à coucher sont proposés en option et peuvent être réalisés par le promoteur suivant les conditions du point 10.4.1.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

### **10.4.3 Locaux communs**

- Béton finition lissée.

Concerne : garage collectif et caves, suivant plans.

- Béton brut apparent préfabriqué ou coulé en place.

Concerne : coursives aux étages et escaliers, suivant plans.

- Pavés en béton, à choisir par l'architecte.

Concerne : zone entrée piétonne et coursive au rez-de-chaussée, suivant plans.

## **10.5 Finitions des plafonds**

### **10.5.1 Enduit de plâtre**

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous plafond approximative : 260 cm.

Concerne : appartements, suivant plans (hormis zones de faux-plafonds).

### **10.5.2 Faux-plafonds**

Structure porteuse suspendue en alliage d'acier recouverte de plaques de plâtre lisses, y compris jointoiment. L'ensemble présente un état de surface prêt pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous faux-plafond approximative : 240 cm.

Concerne : appartements, suivant plans.

### **10.5.3 Béton**

Béton apparent.

Concerne : garage collectif, caves, local technique et entretien, terrasses, coursives et circulation verticale.

## **11 COMPOSITION DES MURS**

### **11.1 Murs extérieurs contre sol**

Prémurs (selon stabilité).

### **11.2 Murs extérieurs hors sol**

#### **11.2.1 Maçonneries**

Blocs béton lourd 19 ou 14 cm, voiles béton ou blocs coulés selon l'étude de stabilité.

### **11.2.2 Maçonneries isolantes**

Le premier lit des maçonneries du rez-de-chaussée (murs extérieurs et murs entre appartements) et d'une partie du 2<sup>e</sup> étage et la jonction avec les pieds de châssis sont prévus en blocs isolants (béton cellulaire haute compression).

### **11.2.3 Isolation thermique**

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation des murs extérieurs sont adaptés afin de correspondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

Concerne : murs extérieurs.

### **11.2.4 Parements de façade**

- Crépi peint ton blanc.

Concerne : bâtiment principal, bâtiment annexe (bâtiment à rue) et cabine haute tension.

- Bardage en ardoises artificielles.

Concerne : toitures, bords de toiture et pignons de la toiture du bâtiment principal.

- Bardage en panneaux en fibre-ciment doté d'une face décorative, adapté aux applications extérieures, couleur uniforme.

Concerne : sous-face toiture sur accès garage collectif, 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment principal.

- Béton apparent.

Concerne : zones de circulations verticales.

- Soubassement en pierre.

Concerne : bâtiment principal, bâtiment annexe.

## **11.3 Murs intérieurs**

### **11.3.1 Maçonneries intérieures portantes**

Blocs de béton 39/19/14 cm au minimum (épaisseur selon stabilité).  
Jointoiement en montant de la maçonnerie apparente dans les garages et les caves.

### **11.3.2 Murs de séparation entre les entités**

Murs doubles en blocs de béton lourds, épaisseurs 14 + 14 cm et creux avec 6 cm d'isolation en laine minérale.

### **11.3.3 Maçonneries intérieures non portantes**

Cloisons intérieures non portantes en blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur, y compris jointoiement et lissage, finition prête pour le peintre (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

## **11.4 Finitions murales**

### **11.4.1 Enduit de plâtre**

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

Concerne : appartements, suivant plans.

### **11.4.2 Faïences murales**

Les faïences murales, prévues sur les parois de douche ou de baignoire du sol au plafond et sur les caissons pour WC suspendus (hauteur 110 cm), sont sélectionnées auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public HTVA) de **30,00 €/m<sup>2</sup>**.

Le prix de vente des entités tient compte d'une pose type de carrelages, dimensions 30 x 60 cm, et d'une mise en œuvre orthogonale par rapport aux murs.

Pour tout autre type de pose et pour tout dépassement de budget, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un devis précis.

Application sur le plafonnage d'un produit d'étanchéisation adapté à la pose de faïences murales.

Réalisation d'un joint de dilatation vertical aux angles de rencontre entre cloisons de plâtre et maçonneries et obturation des joints de dilatation et de jonction avec les appareils sanitaires à l'aide de mastic silicone à élasticité permanente.

Concerne : salles de bains (en partie) et caissons des WC des appartements.

## **11.5 Seuils et tablettes**

Seuils des portes d'entrée et des fenêtres sans allège sur coursives au rez-de-chaussée : pierre bleue.

Seuils des portes d'entrée et des fenêtres sans allège sur coursives aux étages : inox.

Seuils de fenêtres avec allège pleine ou vitrée dans crépi: aluminium.

Tablettes intérieures des baies avec allège : pierre reconstituée, ton blanc.

## 12 COMPOSITION DE TOITURE

### 12.1 Toitures deux pans

Concerne : bâtiment principal et bâtiment annexe (bâtiment à rue).

#### 12.1.1 *Structure de toiture*

Structure en fermettes préfabriquées, avec poutre en lamellé-collé, selon stabilité.

#### 12.1.2 *Isolation*

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation sont adaptés pour répondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

#### 12.1.3 *Etanchéité*

Pare-vapeur. Sous-toiture.

#### 12.1.4 *Couverture*

- Ardoises artificielles.
- Pose verticale.
- Recouvrement double.
- Pose sur lattage en bois.
- Corniches.

### 12.2 Toitures plates

Concerne : zones piétonnes et terrasses au rez-de-chaussée, terrasses au 2<sup>ème</sup> étage, cabine haute tension.

#### 12.2.1 *Dalles béton*

Dalles coulées en place, prédalles ou hourdis selon stabilité.

#### 12.2.2 *Isolation*

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation sont adaptés pour répondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

### **12.2.3 Etanchéité**

Pare-vapeur.  
Etanchéité soudée.

### **12.2.4 Couvertures**

- Pavés de béton sur couche de pose.

Concerne : zone piétonne couvrant le sous-sol au rez-de-chaussée.

- Dalles de béton sur plots.

Concerne : toitures terrasses au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage.

## **12.3 Accessoires et finitions des toitures**

- Accès aux combles. Châssis à ouverture manuelle pour passage d'homme.
- Couvre-murs.
- Rives.
- Solins.
- Gouttière et tuyaux de descente d'eau apparents en zinc.
- Crépines.
- Cornières.
- Rejets d'eau et gargouilles.
- Tous les raccords d'étanchéité.
- Arrêt de neige (uniquement côté coursives).

## **12.4 Sorties en toitures**

Sorties en toiture préfabriquées de teinte la plus proche possible des ardoises. Les dimensions sont définies suivant les débits requis. Le nombre de sortie est dicté suivant les exigences techniques.

Concerne : prises et rejets d'air des systèmes de ventilation mécanique et aération naturelle des gaines techniques.

# **13 MENUISERIES EXTERIEURES**

## **13.1 Châssis**

### **13.1.1 Châssis en aluminium**

- Châssis en aluminium.
- Profilé fin.



- Vitrage simple transparent.
  - Teinte à définir par l'architecte.
- Concerne : circulation verticale.

### **13.1.2 Portes pleines**

Châssis de profilé standard sans vitrage. Ton gris à déterminer par l'architecte. Ventilation via grille si nécessaire. Quincailleries (poignées intérieures et extérieures, ferme porte, etc.).

Certaines portes seront résistantes au feu suivant les normes en vigueur.

Concerne : cabine haute tension, local poubelles.

### **13.1.3 Porte avec grille**

Châssis de profilé standard avec grille. Ton gris à déterminer par l'architecte. Quincailleries (poignées intérieures et extérieures, ferme porte, etc.).

Concerne : porte piétonne en bas de rampe.

### **13.1.4 Panneaux aluminium**

Profilé fixé mécaniquement et de manière invisible. Isolation adaptée afin de correspondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

Concerne : rehausse châssis, porte sectionnelle du garage collectif et des châssis aux terrasses du rez-de-chaussée ainsi qu'au 1<sup>e</sup> étage.

### **13.1.5 Châssis en PVC**

Châssis en PVC avec profil rejet d'eau pourvus d'un double vitrage et conformes aux exigences du certificat de performances énergétiques. Les quincailleries sont de même ton que les châssis.

Certains châssis sans allège et n'étant pas de plain-pied avec l'extérieur comprendront une partie inférieure fixe (hauteur de protection minimale : 110 cm).

Teinte extérieure : ton gris, nuance choisie par l'architecte.

Teinte intérieure : blanc.

Sens d'ouverture suivant plans : portes d'entrée, oscillo-battants, coulissants et fixes.

Pour tout autre type de châssis (coulissants au lieu d'oscillo-battants,...) expressément demandé par l'acquéreur, ce dernier recevra préalablement pour accord un décompte précis.

Toutes les portes d'entrée sont fournies avec un jeu de deux clés. Elles sont équipées d'un seuil suisse et de trois points de fermeture. Les portes d'entrée sont munies d'un vitrage fumé, soumis au choix de l'architecte.

Certains châssis sont résistants au feu suivant les normes en vigueur. Dans ce cas, les châssis pourront être en aluminium ou en acier.

Concerne : appartements, suivant plans.

## **13.2 Portes de garage**

- Porte sectionnelle isolée en aluminium de ton gris, à déterminer par l'architecte.
- Système d'ouverture électrique avec télécommande à distance (1 télécommande par emplacement de parking).
- Système d'ouverture sans télécommande via bouton à l'intérieur du parking.
- Système de sécurité anti-effraction/anti-relevage.
- Système de temporisation avec fermeture automatique (pour le garage collectif).
- Système débrayable manuellement depuis l'intérieur.

Concerne : porte sectionnelle du garage collectif, portes sectionnelles des boxes privés.

## **13.3 OPTION - Stores électriques extérieurs verticaux**

Des stores électriques verticaux (type SCREEN) sont proposés en option aux acquéreurs.

Cette option est possible pour la plupart des châssis hormis sur les portes d'entrée.

Plusieurs stores pourront être placés côte à côte pour les châssis de longue portée.

- Stores déroulables verticalement.
- Caisson carré et rails verticaux ton gris.
- Toile solaire micro perforée, opacité de 90 % ton gris.
- Fonctionnement via détecteur solaire et interrupteurs intérieurs.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

## **13.4 Quincailleries**

Quincailleries assorties, dans le ton des châssis.

## **13.5 Lettrage**

Lettrage adhésif à appliquer sur l'ensemble boîtes aux lettres situé à proximité de l'entrée principale du bâtiment. Il indiquera le nom de la résidence et l'adresse postale.

A déterminer par l'architecte.

# **14 CHAUFFAGE**

## **14.1 Système**

La production de chauffage et de l'eau chaude sanitaire est assurée par des pompes à chaleur communes. Ces pompes à chaleur seront placées dans une zone extérieure commune. L'installation sera adaptée afin de correspondre aux exigences du certificat de performance énergétique.

## **14.2 Diffusion de chaleur**

### **14.2.1 *Chauffage sol***

La diffusion de chaleur est assurée par un réseau de chauffage par le sol. Le réseau de chauffage sol est prévu partout sauf dans les débarras et les WC.

### **14.2.2 *OPTION – Sèche serviette***

Pour tous les appartements, il est possible de prévoir un sèche serviette dans les salles de bains.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

## **14.3 Températures**

La température théorique minimum qui doit être garantie dans les différents locaux, par une température extérieure de minimum -12°C, s'énonce comme suit :

- Hall d'entrée: 18°C ;
- Chambres : 20°C ;
- Living : 22°C ;
- Salle de bains : 24°C.

## **14.4 Armoire collecteur**

Une armoire collecteur métallique laquée de ton blanc est placée dans chaque appartement. L'emplacement sera défini par le promoteur avant leur pose.

## **14.5 Thermostat**

Chaque appartement comprendra un thermostat d'ambiance. Il est possible de régler la température de manière instantanée ainsi qu'en utilisant des programmations horaires. L'emplacement sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

## **14.6 Divers**

Les tuyauteries de l'installation sont apparentes dans les locaux non habitables (débarras, garage, caves, ...) et sont encastrées partout ailleurs. Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

# 15 SANITAIRE

## 15.1 Distribution

### 15.1.1 *Locaux communs*

La production d'eau chaude sanitaire pour le local entretien est assurée par un chauffe-eau électrique d'une capacité de 10 litres.

### 15.1.2 *Locaux privés*

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par l'installation de chauffage.

L'installation comprend le réseau de distribution et d'évacuation des eaux à tous les appareils.

Réseau de raccordement à la citerne à eau de pluie pour l'utilisation des WC (sans comptage de la consommation).

L'eau de pluie utilisée pour les chasses des WC pourrait être colorées à certaines périodes.

## 15.2 Appareils sanitaires

### 15.2.1 *Locaux communs*

Placement d'un vidoir dans le local entretien, exclusivement prévu pour le nettoyage des communs.

### 15.2.2 *Locaux privés*

Un forfait budgétaire est prévu pour la fourniture des appareils sanitaires (y compris bâti Support WC mural):

- Appartements 1 chambre à coucher : **3.100,00 €** (prix de vente public HTVA).
- Appartements 2 et 3 chambres à coucher comprenant une salle de bains : **3.300,00 €** (prix de vente public HTVA).
- Appartements 3 chambres à coucher comprenant deux salles de bains : **6.000,00 €** (prix de vente public HTVA).

Les appareils sanitaires sont sélectionnés auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Les caissons de fermeture des baignoires éventuelles ainsi que les systèmes de fixation des WC suspendus sont à intégrer dans le forfait budgétaire.

Le prix de vente de l'entité comprend une pose type pour les appareils représentés sur les plans uniquement.

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

### **15.3 Alimentations et décharges**

Les raccordements suivants sont prévus en attente :

- Appareils sanitaires représentés sur plans ;
- Lave-linge ;
- Lave-vaisselle ;
- Evier de cuisine.

Les tuyauteries de l'installation sont apparentes dans les locaux non habitables (débarras, garage, caves, ...) et sont encastrées partout ailleurs. Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois. Les sorties de ventilations se font dans les combles ventilés.

### **15.4 Caisson pour WC suspendu**

Tous les caissons des WC suspendus seront munis d'un caisson en structure bois (hauteur 110 cm). Les caissons sont destinés à être carrelés (cfr poste 11.4.2).

## **16 VENTILATION**

### **16.1 Ventilation des entités privatives**

Le système de ventilation est de type mécanique à double flux avec récupération de chaleur :

- Groupes de ventilation individuels dans le débarras de chaque appartement ;
- Echangeur ;
- Régulation intégrée des débits ;
- Filtre facilement accessible pour remplacement aisé ;
- Bypass 100% air neuf ;
- Silencieux et isolants anti-vibratoires suivant nécessité ;
- Bouches de pulsion et d'extraction ;
- Prises et rejet d'air en toiture.

Les spécificités techniques du groupe seront adaptées afin de correspondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

Les tuyauteries de l'installation sont apparentes dans les locaux non habitables (débarras, garage, caves, ...) et sont encastrées partout ailleurs. Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

Il est interdit d'éteindre le groupe de ventilation.

### **16.2 Gaines de ventilation**

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

### **16.2.1 Types de gaines**

Les conduits seront de section circulaire ou rectangulaire suivant l'encombrement disponible.

### **16.2.2 Fixation des gaines**

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

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

### **16.2.3 Percements**

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

### **16.2.4 Isolation**

Une isolation suffisante sera prévue autour des gaines traversant des locaux non isolés ou ne faisant pas partie du volume de chauffe, ainsi qu'autour des gaines de prise et de rejet d'air. Cette isolation sera suffisante afin d'éviter toute condensation dans les gaines ou en périphérie de celles-ci. Elle sera dimensionnée selon les déperditions maximales acceptables en fonction du projet.

### **16.2.5 Bouches de ventilation**

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

## **17 ELECTRICITE**

### **17.1 Tubages**

Installation en chape ou sous enduit de plâtre, sauf dans les caves, le garage collectif et les espaces techniques.

Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

## **17.2 Entités privatives**

Tableau contenu dans un coffret réglementaire avec portillon à fermeture. Le tableau est équipé de disjoncteurs automatiques, d'un différentiel général et d'un différentiel protégeant le circuit des pièces d'eau.

L'emplacement du tableau, des prises, interrupteurs et points lumineux sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

Au plus tard à la remise de leurs clés, les acquéreurs recevront le certificat de conformité des installations électriques.

### **17.2.1 Appartements**

- 1 prise télédistribution/satellite (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur) ;
- 1 système de visiophone/parlophone ;
- 1 prise de courant pour extérieur ;
- 1 prises de courant pour four et 1 prise pour cuisinière ;
- 1 alimentation pour sèche serviette électrique ;
- Prises de courant simples :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 16 prises
  - Appartements 2 chambres à coucher : 20 prises
  - Appartements 3 chambres à coucher : 24 prises
- Prise téléphone/internet (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
  - Appartements 1 et 2 chambres à coucher : 1 prise
  - Appartements 3 chambres à coucher : 2 prises
- Interrupteurs :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 10 interrupteurs dont 1 pour terrasse
  - Appartements 2 chambres à coucher : 12 interrupteurs dont 1 pour terrasse
  - Appartements 3 chambres à coucher : 13 interrupteurs dont 1 pour terrasse
- Points lumineux :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 9 luminaires dont 1 pour terrasse (applique)
  - Appartements 2 chambres à coucher : 10 luminaires dont 1 pour terrasse (applique)
  - Appartements 3 chambres à coucher : 12 luminaires dont 1 pour terrasse (applique)

### **17.2.2 Caves privatives**

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

### **17.2.3 Luminaires extérieurs**

Appliques rectangulaires. Ton anthracite, à choisir par l'architecte.

Concerne : terrasses, suivant plans.

### **17.2.4 Luminaires intérieurs**

Ampoules pour montage apparent avec connexion électrique intégrée.

- Base supérieure en PVC ton gris et globe de protection inférieur translucide.
- Fixations invisibles.

Concerne : caves privatives et boxes.

### **17.3 Locaux communs**

Les appareils d'éclairage sont prévus en nombre suffisant à tous les niveaux et commandés par détecteur de mouvement sur minuterie ou par horloge suivant choix technique.

#### **17.3.1 *Luminaires intérieurs***

Plafonniers opalins circulaires.

Concerne : sous-sol, suivant plans.

Appareils d'éclairage TL (tubes lumineux) apparents.

- Base supérieure en PVC ton gris et globe de protection inférieur translucide.
- Fixations invisibles.

Concerne : garage collectif.

#### **17.3.2 *Luminaires extérieurs***

Appliques rectangulaires avec détecteur intégré.

Concerne : coursives et circulations verticales, suivant plans.

Rubans LED ton blanc dans un rail.

Concerne : coursives et circulations verticales, suivant plans.

Bornes lumineuses de ton anthracite.

Concerne : abords, suivant plans.

### **17.4 Appareils de sécurité et incendie**

#### **17.4.1 *Luminaire de sécurité et unité de secours***

Un éclairage de sécurité suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants sera installé suivant les normes en vigueur.

Concerne : garage collectif, coursives et circulations verticales, suivant impositions SRI (Service Régional d'Incendie).



### **17.4.2 Centrale incendie**

- Centrale incendie en réseau dans l'entrée principale du rez-de-chaussée répertoriant tous les appareils connectés.
- Boutons d'alerte en réseau à chaque étage.
- Sirène d'alerte en réseau à chaque étage.
- Conforme aux réglementations SRI.

Concerne : communs, suivant impositions SRI (Service Régional d'Incendie).

### **17.4.3 Extincteurs**

Pose d'extincteurs à chaque niveau du bâtiment, conformément aux réglementations du SRI.

Concerne : garage collectif et coursives, suivant impositions SRI (Service Régional d'Incendie).

### **17.4.4 Détecteurs incendie isolés**

Fourniture et pose de détecteurs incendie isolés, avec sirène d'alerte intégrée.

Concerne : appartements, suivant impositions SRI.

### **17.4.5 Signalisation**

Signalisation par pictogrammes (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie,...) visible et lisible en toutes circonstances.

Les modèles et l'installation seront conformes aux réglementations du SRI.

## **17.5 Vidéo parlophone et sonnettes**

### **17.5.1 Vidéo-parlophone couleurs**

Système vidéo parlophone couleur complet comprenant :

- émetteur du vidéo parlophone placé au rez-de-chaussée du bâtiment au niveau de l'entrée principale.
- récepteur du vidéo parlophone placé dans chaque appartement.
- gâche électrique permettant l'ouverture de la grille d'entrée du bâtiment depuis chaque appartement.
- porte étiquette pour affichage du nom des propriétaires (1 par appartement).

Concerne : appartements.

### **17.5.2 Claviers à code**

Claviers à code permettant l'ouverture des portes sur gâches électriques.

Concerne : grille d'entrée principale du bâtiment et porte extérieure d'accès au garage collectif.

### **17.5.3 Sonnettes**

Système complet comprenant :

- bouton poussoir extérieur.
- porte étiquette pour affichage du nom des propriétaires.
- intégrées dans le crépis ou fixées sur les portillons d'accès aux terrasses privatives.

Concerne : appartements.

### **17.6 Antenne TV et Radio**

Possibilité de raccordement à une antenne parabolique collective en toiture. Le câblage sera placé en attente vers chaque entité privative.

Le placement éventuel de l'antenne et du répartiteur se feront à charge de la copropriété.

Les raccordements et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

## **18 MENUISERIES INTERIEURES**

### **18.1 Portes coupe-feu**

L'ensemble des éléments composant les portes coupe-feu est conforme aux normes en vigueur. La résistance au feu est de 30 ou 60 minutes selon les prescriptions du service incendie.

Concerne : suivant impositions SRI.

### **18.2 Portes intérieures surfacées**

Les portes sont composées de feuilles de porte planes avec âmes tubulaires en aggloméré recouvertes sur les deux faces d'un panneau CPL placées dans un cadre robuste.

La finition des ébrasements est identique aux feuilles de porte.

Les éléments de la quincaillerie sont en inox de ton naturel. Ils comprennent une clenche avec des rosaces assorties ainsi qu'une serrure avec rosace et une clé.

Les portes doivent être sélectionnées auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Pour tout autre type de porte et/ou de pose, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un devis précis.

Les inégalités entre les encadrements de porte et l'enduit de plâtre sont comblées lors des travaux de peinture, à charge de l'acquéreur.

Les dimensions des portes intérieures sont indiquées aux plans.

Concerne : garage collectif, caves et appartements.

### **18.3 Ensemble boîtes aux lettres**

- Encadrement pour groupe de boîtes aux lettres situé à proximité de la porte d'entrée principale de l'immeuble en panneaux pour extérieur.
- Serrure à clé et porte étiquette.
- Charnières invisibles.
- Réservation pour parlophonie extérieure.
- Modèle et couleur à choisir par l'architecte.
- Ensemble fixé mécaniquement.

Dimensions des boîtes aux lettres suivant normes postales.

### **18.4 OPTION - Cuisine**

Les cuisines ne sont pas comprises dans le prix de vente mais sont proposées en option.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

**Il est précisé que les hottes de cuisine devront obligatoirement être des hottes à recyclage et compatibles au système de ventilation double flux. Aucun raccordement vers l'extérieur ne sera possible ni autorisé.**

## **19 TERRASSES**

### **19.1 Revêtement des terrasses et balcons privatifs**

Dalles de béton pour extérieur sur plots de dimensions 60 x 60 cm. Le modèle est soumis au choix de l'architecte

Concerne : appartements.

## **20 FERRONNERIES**

### **20.1 Garde-corps acier fixe**

#### **Type 1.**

Les systèmes de fixation peuvent varier selon la configuration.

- Acier métallisé et poudré.
- Plat supérieur horizontal.
- Plat inférieur.

- Montants intermédiaires verticaux espacés de 11 cm maximum.
- Teinte gris à choisir par l'architecte.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Les gardes-corps en acier sont de type oblique dans la cage d'escalier.

Concerne : coursives et circulations verticales, terrasses et balcons, suivant plans.

### **Type 2.**

Les systèmes de fixation peuvent varier selon la configuration.

- Acier métallisé et poudré.
- Plat supérieur horizontal.
- Plats horizontaux intermédiaires.
- Montants intermédiaires verticaux espacés de 110 cm maximum.
- Teinte gris à choisir par l'architecte.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : terrasses au rez-de-chaussée, suivant plans.

## **20.2 Garde-corps acier ouvrant**

Les systèmes de fixation peuvent varier selon la configuration.

- Acier métallisé et poudré.
- Plat supérieur horizontal.
- Plat inférieur.
- Montants intermédiaires verticaux espacés de 11 cm maximum.
- Teinte gris à choisir par l'architecte.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.
- Double charnière.
- Clenche en inox double face.
- Largeur : 100 cm.

Concerne : terrasses, suivant plans.

## **20.3 Garde-corps en tôle perforée**

- Structure en éléments métallisé et poudré.
- Tôle perforée d'une hauteur de 75 cm.
- Renforts verticaux à intervalles réguliers.
- Plats horizontaux supérieurs.
- Teinte à choisir par l'architecte.
- Hauteur totale minimale : 110 cm.

Concerne : balcons et terrasses, suivant plans.

## **20.4 Garde-corps en verre**

- Feuilles de verre feuilleté transparentes.

- Bords rodés plats et polis.
  - Hauteur totale approximative : 110 cm.
- Concerne : coursives, suivant plans.

## **20.5 Pare-vue en tôle perforée**

- Structure en éléments métallisé et poudré.
- Tôle perforée.
- Renforts verticaux ou horizontaux à intervalles réguliers.
- Teinte à choisir par l'architecte.
- Hauteur totale : 180 cm.

Concerne : séparations des terrasses, suivant plans.

## **20.6 Main-courante**

- Main-courante en acier métallisé et poudré.
- Plat supérieur horizontal ou oblique suivant positionnement.
- Hauteur en liaison avec les garde-corps.

Concerne : circulations verticales hors paliers, terrasses du 2<sup>ème</sup> étage.

## **20.7 Auvents**

- Auvent en verre.
- Cadre et fixations en inox.

Concerne : entrées privatives des appartements du 2<sup>ème</sup> étage.

## **20.8 Range-vélos intérieurs**

Ensemble en acier galvanisé avec arceaux pour appui de la roue avant des vélos.  
Fixations métalliques au mur.

Concerne : garage collectif.

# **21 PEINTURE**

## **21.1 Peinture sur colonnes**

- Application de deux couches de peinture aspect satiné.
- Ton à choisir par l'architecte.

Concerne : garage collectif.

## **21.2 OPTION - Peinture dans les appartements**

Un TASSO et l'application de deux couches de peinture sur les murs et les plafonds peuvent être appliqués dans toutes les pièces des appartements.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

Concerne : appartements.

## **21.3 Peinture parking**

Tracé des places de parking intérieures par peinture spécialement adaptée pour revêtement type béton lissé.

Concerne : garage collectif.

# **22 ASCENSEUR**

- Ascenseur électrique de marque réputée comprenant tous les raccordements électriques et téléphoniques.
- Capacité et accessibilité pour usagers en chaise roulante.
- Finition extérieure : portes inox.
- Finitions intérieures : portes inox, parois de finition stratifiée, miroir, plafond lumineux, et carrelages, modèle et ton choisi par l'architecte.
- Gaine technique selon nécessité.

Mise en œuvre suivant prescriptions du fabricant et toutes normes en vigueur (sécurité, incendie, ...).

# **23 ABORDS**

## **23.1 Trottoir**

Adaptation du trottoir existant.

Concerne : accès à la parcelle, suivant plans.

## **23.2 Eléments en béton**

### **23.2.1 *Pavés de béton***

- Pavés surface « lisse », forme rectangulaire.
- Résistance type trafic mi-lourds.
- Couches de pose perméables et drainantes permettant la mise en œuvre.

- Ton gris à définir par l'architecte.

Concerne : zone de circulation extérieure, suivant plans.

### **23.2.2 Dalles gazon**

Dalles gazon avec remplissage de substrat et de semences.

Concerne : emplacements de parking extérieurs, suivant plans.

### **23.2.3 Bordures**

Bordures préfabriquées en béton ou en acier.

Concerne : séparation des revêtements de sol, suivant plans.

### **23.2.4 Gravier**

Gravier décoratif, ton gris clair et granulométrie à choisir par l'architecte.

Concerne : zone pompes à chaleur, périphérie du bâtiment principal, suivant plans.

## **23.3 Plantations**

### **23.3.1 Pelouses**

Gazon semé.

Concerne : jardins, selon plans.

### **23.3.2 Arbres**

Arbres précultivés d'environ 200 cm de hauteur.  
Essence régionale à déterminer par l'architecte.

Concerne : jardins, suivant plans.

### **23.3.3 Haies pleine terre**

Haie pré-cultivée d'environ 80 cm de hauteur.

Essence régionale à déterminer par l'architecte.

Concerne : séparation des jardins, terrasses et limite de parcelle, suivant plans.

### **23.3.4 Graminées pleine terre**

Graminées type Pennisetum à dominance de teinte verte.

Concerne : abords, suivant plans.

### **23.4 Enseigne**

Enseigne lumineuse mentionnant le nom de la résidence, l'adresse et le nom des promoteurs.

Fixation via écarteurs.

### **23.5 Range-vélos extérieurs**

Ensemble en acier galvanisé.

Arceaux en demi-cercle pour appui de la roue avant des vélos et pose d'un cadenas.

Fixations métalliques dans les pavés béton.

Concerne : abords.

## **24 ETANCHEITE A L'AIR**

### **24.1 Etanchéité**

Ce poste comprend l'étanchéité à l'air de toutes les jonctions constructives extérieures susceptibles de ne pas être parfaitement adhérentes et/ou jointives. Elle est réalisée au moyen de bandes adhésives spécialement conçues en vue de répondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

### **24.2 Infiltrométrie**

L'infiltrométrie a pour but d'optimiser la performance énergétique de l'enveloppe en la rendant le plus étanche à l'air possible. Cette méthode permet de s'assurer du meilleur rendement des équipements de ventilation et de chauffage et/ou climatisation. Cette mesure doit être effectuée à l'aide du « blowerdoor » dont le nombre de ventilateurs sera adapté au volume à mesurer.

Les résultats à obtenir seront conformes au certificat de performances énergétiques.

Concerne : appartements suivant calcul PEB.



## 25 NETTOYAGE

Avant réception de chaque entité privative ou commune, le chantier sera nettoyé afin de livrer les lieux dans un état de propreté suffisant.

- Balayage ;
- Dépoussiérage ;
- Enlèvement des résidus adhérents (plâtre, mortier, silicone,...) ;
- Nettoyage à l'eau des éléments autorisés ;
- Brossage des maçonneries apparentes.

## 26 PARTICULARITES

### 26.1 Raccordements

Les canalisations, appareils et compteurs, décompteurs, calorimètres, etc qui sont la propriété des sociétés de distribution ou de gestion des décomptes, ne sont pas compris dans le volume de vente. Les frais d'abonnement et de raccordement des entités privatives et des communs pour le téléphone, la télédistribution, l'eau, le chauffage et le courant sont à la charge de l'acquéreur ou du syndicat des copropriétaires, en sus du prix qui est mentionné dans le contrat de vente.

Les frais d'installation et de raccordement général de l'immeuble aux réseaux publics ne sont pas compris. Ces frais (eau, électricité, télédistribution, téléphone, égout, etc.) feront l'objet d'un devis et seront facturés à l'acquéreur à prix coutant au prorata du nombre d'entités. A titre d'information, ces frais de raccordement s'élèvent à +/- **3.000,00 € HTVA** par entité. Il s'agit d'une estimation non-contractuelle basée sur nos précédents projets et qui peut évoluer en fonction des prix du marché.

### 26.2 Prestations prévues

Pour les acquéreurs qui n'auront pas formulé de remarques dans les 30 jours après avoir été contactés par le promoteur en ce qui concerne le choix des matériaux pouvant être modifiés, les constructions seront réalisées avec les équipements choisis par le promoteur et dans les budgets détaillés ci-avant.

Les placards, armoires et ameublements figurant aux plans ne sont pas compris dans le prix d'achat de l'appartement.

### 26.3 Déduction ou modification de postes

En cas de modification d'un des postes faisant l'objet du présent cahier des charges à la demande de l'acquéreur, celui-ci recevra préalablement pour accord un devis précis de la part du promoteur.

En cas de déduction d'un poste et sous réserve de l'accord du promoteur, 15% du montant HTVA du poste correspondant resteront néanmoins dus à ce dernier. En effet, l'entrepreneur ainsi que ses sous-traitants bénéficient d'économies d'échelle lorsqu'ils travaillent pour l'ensemble de la résidence.

## **26.4 Entreprises réservées**

Aucune autre entreprise que celles désignées par le promoteur n'aura le droit d'effectuer des travaux sur le chantier sans accord préalable du promoteur.

## **26.5 Contrat**

La présente description fait partie du contrat de construction établi entre le promoteur et l'acquéreur. Toute modification de construction ou exécution supplémentaire qui sera acceptée aux conditions reprises ci-avant doit être spécifiée à part, et ceci 40 jours ouvrables avant la réalisation des travaux.

## **26.6 Cotation des plans**

Les cotes inscrites aux plans sont des mesures entre les maçonneries brutes. Une différence éventuelle entre les mesures indiquées et les mesures réellement calculées après travaux ne pourra donner lieu à aucune réclamation. Les superficies communiquées pour les entités privatives correspondent aux superficies des appartements (y compris gaines techniques) et murs périphériques compris pour moitié.

## **26.7 Garanties**

### **26.7.1 *La garantie financière<sup>1</sup>***

L'acquéreur d'une habitation à construire ou en cours de construction dispose de certaines garanties financières. La protection financière consiste en un cautionnement de l'entrepreneur (« Loi Breyne »).

L'acheteur sera ainsi prémuni contre l'insolvabilité éventuelle de l'entrepreneur qui ne serait plus en mesure de poursuivre la construction. C'est la banque qui devra remettre à disposition les fonds pour l'achèvement ou le remboursement.

Le notaire vérifiera l'existence et la conformité de la garantie financière. Il s'agit là d'une exigence légale visant à assurer le mieux possible la protection de l'acheteur.

### **26.7.2 *Garantie décennale<sup>2</sup>***

Pendant 10 ans à compter de la réception provisoire, l'acheteur a un recours contre le vendeur, l'architecte et l'entrepreneur pour les problèmes de stabilité et d'étanchéité du bâtiment.

A cette fin, l'entrepreneur souscrit une assurance garantie décennale.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

<sup>2</sup> [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

<sup>3</sup> [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article\\_body.pl?language=fr&caller=summary&pub\\_date=2017-06-09&numac=2017030353](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=fr&caller=summary&pub_date=2017-06-09&numac=2017030353)

## **26.8 Conventions**

Toutes conventions et/ou promesses n'ayant pas été confirmées par écrit ne seront à aucun moment prises en considération soit par le promoteur, soit par l'acquéreur.

## **26.9 Modifications techniques**

La présente description est établie sous réserve de toute modification technique ou autre jugée indispensable par le promoteur et l'architecte, sans l'établissement d'un préavis et en considérant qu'il n'y aura en aucun cas une moins-value pour l'acquéreur.

Weiswampach, le 04 mai 2020.

Pour l'entrepreneur, CONVENTS AG  
Madame Astrid Convents  
Administrateur-Délégué

---

Pour le bureau d'architecture, CRAHAY & JAMAIGNE  
Monsieur Jean-François CRAHAY  
Architecte

---

Pour le vendeur, PIERRE & NATURE LUXEMBOURG SA  
Monsieur Jean-Pierre TRINON  
Administrateur délégué

---