

ACCES HABITAT SRL

AURA

Îcone durable et intelligente en région Namuroise.

35, rue de Gawday

Maizeret, 5300

CAHIER DE CHARGES*

Immeubles neufs de 28 appartements + un espace profession libérale

*non-définitif et sujet à modifications jusqu'au cahier de charges définitif lors de l'acte authentique.

MAITRE DE L'OUVRAGE :

Accès Habitat SRL
Grand'Place, 39
1370, Jodoigne

ARCHITECTE :

Bureau d'architecture QBRIK
Rue Jean Sonnet, 25
5032, Gembloux

INGÉNIEUR :

Bureau d'études et d'architectures ANDRE SRL
Rue Jean de La Fontaine, 39
7060, Soignies

TECHNIQUES SPÉCIALES :

EXP-AIR TS
Parc artisanal, 35
4671, Barchon

Table des matières

1. AMENAGEMENTS EXTÉRIEURS

2. SECURITE

3. STRUCTURE

3.1 Éléments de structure

3.2 Terrassements et Fondations

3.3 Égouts

3.4 Rampe, parkings, jardins

4. SUPERSTRUCTURE & GROS ŒUVRE

4.1 Éléments de structure

4.2 Escaliers

4.3 Cloisons intérieures

4.4 Gaines

4.5 Isolation acoustique

4.6 Isolations thermiques

4.7 Façades

4.8 Menuiseries extérieures

4.9 Terrasses et balcons

4.10 Balustrades

4.11 Toitures

5. MENUISERIES INTERIEURES

5.1 Portes d'entrée des appartements

5.2 Portes intérieures

6. PARACHEVEMENTS

- 6.1 Remarque générale
- 6.2 Chapes
- 6.3 Appartements : revêtements de sols
- 6.4 Appartements revêtements des murs et des plafonds
- 6.5 Les communs

7. CHAUFFAGE ET PRODUCTION EAU CHAUDE

- 7.1 Généralités
- 7.2 Production de chaleur
- 7.3 Production et distribution de la chaleur
- 7.4 Alimentation d'eau froide
- 7.5 Comptage des consommables et énergies

8. EQUIPEMENT SANITAIRE

- 8.1 Installation sanitaire
- 8.2 Appareils sanitaires WC

9. ELECTRICITE

- 9.1 Réseau de terre et de protection
- 9.2 Équipements électrique des appartements
- 9.3 Description de l'installation électrique
- 9.4 Équipements électrique des parties communes
- 9.5 Raccordements téléphonie et télédistribution

10. CUISINE

11. SUPPLÉMENTS

12. LIVRAISON

13. CLAUSES GENERALES

1. AMENAGEMENT EXTÉRIEURS

L'aménagement des extérieurs est exécuté selon les plans de l'architecte sauf si une modification est décidée par le maître de l'ouvrage. Ils comprennent des éclairages extérieurs (nombre à définir par le MO).

2. SECURITE

2.1 Protection contre l'effraction

L'entrée de l'immeuble est équipée d'une porte, configurée pour empêcher le libre accès à l'immeuble. Tous les systèmes d'accès et de signalisation privilégient la sécurité de l'ensemble.

Un vidéophone est relié individuellement à chaque appartement. Celui-ci permet de débloquent la porte d'entrée à distance et de visionner le ou les visiteurs.

Les portes d'entrée des appartements sont munies d'une serrure à pêne avec cylindre de sécurité, verrouillant la porte en 3 points sur sa hauteur.

Les portes d'entrées sont équipées d'un espion, permettant d'identifier un visiteur.

Au niveau des communs, des caméras de surveillances seront installées dans les halls d'entrées principaux et dans le parking intérieur. Un système de badge sera prévu pour les portes dans le parking afin de permettre l'ouverture uniquement des portes donnant accès à son hall d'appartement.

2.2 Protection contre l'incendie

Le bâtiment est érigé conformément aux lois en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Il répond aux exigences des services de prévention d'incendie de la ville d'Andenne.

3. STRUCTURE

3.1 Éléments de structure

La structure est réalisée en béton armé. Les parois portantes sont réalisées en maçonnerie de béton et en blocs stépor.

3.2 Terrassements et Fondations

Les déblais mécaniques pour l'assiette du bâtiment et les rigoles fondations.

Les remblais contre les murs de fondations sur le pourtour du bâtiment.

Les remblais de finitions dans la zone de recul, la mise à niveau et l'étalement des terres dans la zone de jardin jouxtant le bâtiment.

Les fondations sont réalisées suivant les plans de l'ingénieur. La fondation de type « pieux » est réalisée afin d'assurer la stabilité du bâtiment.

Pose de câble en cuivre (mise à la terre) sous les fondations.

3.3 Égouts

Le réseau d'égouttage est relié aux canalisations publiques conformément aux prescriptions et règlements en vigueur.

Le réseau enterré est sous les espaces extérieurs et/ou en dessous du radier et/ou en apparent dans le parking intérieur.

Des citernes de rétention d'eau de pluie sont prévues afin de diminuer le flux des eaux en cas de fortes pluies. Les citernes sont reliées par des canalisations en PVC directement aux égouts communaux.

Deux stations d'épurations sont prévues pour ne pas rejeter les eaux fécales dans le réseau d'égouttage public.

Des gaines de tirage pour le passage des alimentations en eau, électricité, téléphone, télédistribution sont prévues jusqu'à la limite de propriété.

3.4 Rampe, Parkings, Jardins

Les accès communs vers les deux bâtiments ainsi qu'une partie des places de parkings communes sont en KLINKERS et/ou Béton gazon (à valider par le MO tout en sachant qu'il peut y avoir des modifications en cours de chantier).

L'accès principal de la rue pour les voitures est en KLINKERS et/ou en Asphalte (à valider par le MO en cours de chantier).

Toutes les parties au niveau du parking peuvent subir le passage d'équipements ou de conduits communs ou privés suivant les impératifs techniques du projet et la configuration des lieux.

Les jardins seront encemencés et le choix des plantes ainsi que les haies resteront à la discrétion du MO.

4. GROS OEUVRE

4.1 Maçonnerie

a) Maçonnerie en élévations :

Maçonnerie de fondation en bloc de béton lourd normalisés, du type à alvéoles en 390x340x190 ou 390x290x190 ou 390x190x190 mm selon l'étude de l'ingénieur et à appareiller au mortier de ciment PN 300kgs/M3 de sable rude.

Faces extérieures en contact avec les terres à cimenter et à enduire de 2 couches de bitume appliquées à la brosse (coaltar).

Maçonnerie d'élevation en bloc de béton léger normalisés, isolant, fabriqué à base d'argile cuite expansée (« ARGEX »), de dimensions modulaires 390x190x190 ou 390x140x190 mm, à appareiller au mortier de ciment PN 350kgs/M3 de sable rude.

b) Les éléments de structures :

Les linteaux et colonnes sont réalisés en béton armé ou en poutrelles métalliques, calculée par le bureau d'études.

La plupart des hourdis sont précontraints et certains hourdis sont classiques à plafonner. Ils sont calculés pour une surcharge conformément aux normes belges.

4.2 Les escaliers

Ils sont réalisés de manière préfabriquée par une société spécialisée dans les éléments préfabriqués, c'est-à-dire la société PREFACO.

4.3 Les murs ou cloisons intérieures

Les murs intérieurs porteurs et non porteurs sont en bloc de béton de 14cm ou 19cm d'épaisseur ou en blocs de type « ARGEX » de 9cm ou en bloc de plâtre de 9cm.

4.4 Gains

Les gains techniques comprennent notamment les conduites d'alimentation et d'évacuation en eau, frigo (pour pompe à chaleur) et électricité. Elles sont cloisonnées et elles pourront accueillir également toutes canalisations desservant les surfaces sus ou sous-jacentes.

4.5 Isolation acoustique

Les revêtements de sol sont isolés avec un remplissage de béton mousse, de panneaux acoustiques INSULPANO de 35mm de chez INSULCO et d'une chape flottante permettant d'améliorer l'isolation acoustique et phonique entre les appartements des étages.

Une bande périphérique dans les appartements sera installée pour améliorer l'acoustique entre les étages.

Entre les appartements et les communs, les murs de séparation sont doublés (Double bloc de 14cm ou de 19cm de type « ARGEX »). De plus, se trouve une isolation en laine de 4cm entre les doubles murs.

4.6 Isolation thermique

Épaisseurs d'isolation et leurs détails de mise en œuvre seront déterminés de façon à répondre aux normes sur base de l'étude finale du responsable PEB.

Le PEB sera équivalent à un PEB A et PEB A+ (à définir lors du rapport définitif du responsable PEB).

Au rez-de-chaussée, il y a une projection d'environ 12 cm de mousse de polyuréthane sous la chape de finition.

Murs extérieurs : Panneaux rigides de polyuréthane d'environ 14 cm d'épaisseur, posée dans le creux entre l'enduit et le mur porteur (avec rupture de pont thermique en blocs cellulaires au droit des terrasses et en pied de murs porteurs au rez-de-chaussée). L'enduit extérieur sur l'isolation a une épaisseur 15mm.

4.7 Façades

Suivant le projet de l'architecte, une partie des murs en façades sont revêtus d'un crépi.

- D'enduit de teinte blanc et/ou gris clair sur isolant (type Caparol ou équivalent).

Le choix du type et couleur (RAL) de ces revêtements restent à définir tout en satisfaisant les prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisme.

Par ailleurs, on retrouve également un revêtement en bardage bois et un revêtement en plaquettes ressemblant aux « pierres du pays » à certains endroits sur les façades.

4.8 Menuiseries extérieures

Châssis de portes et de fenêtres sont en PVC de teinte gris anthracite double vitrage à haut pouvoir isolant. Coefficient thermique pour les châssis et portes global prévisionnel de 1,30W/m²K. Les coulissants donnant accès aux terrasses et/ou balcons et/ou jardins sont en aluminium.

Les châssis uniquement des chambres exposés parallèlement la rue de Gawday sont prévus avec un affaiblissement acoustique 44dB afin de garantir un maximum l'acoustique intérieur.

Aucun appartement est composé d'invisivents puisqu'ils ont tous des ventilations double flux, ce qui permet d'améliorer l'acoustique au niveau des châssis et portes.

Les vitrages des appartements ont une valeur Ug prévisionnelle de 1,0 W/m²K. Les faces intérieures des châssis sont de teinte blanc.

La porte du sas d'entrée est vitrée et est équipée d'une gâche électrique raccordée au système de vidéophone.

4.9 Terrasses et balcons

Les balcons exposés côté Rue de gawday sont prévus pour être encastrés dans le bâtiment.

Les balcons exposés côté Meuse sont prévus pour reposer sur des murs porteurs en maçonneries. Les balcons seront en béton architectonique ou équivalent.

La face intérieure des balcons sera talochée finement, et équipée d'une goutte d'eau.

La face supérieure est lisse de décoffrage et d'une rigole pour l'écoulement des eaux.

La teinte du béton est gris clair (aucune garantie sur la couleur exacte).

Aucun revêtement n'est prévu sur les balcons.

Pour les terrasses, elles seront prévues avec des carrelages 60x60cm et/ou 80cmx80cm avec une épaisseur de 2cm.

4.10 Balustrades

Suivant les plans détaillés de l'architecte, les balustrades des balcons sont exécutées en conformité avec toutes les réglementations applicables.

Les gardes corps des balcons seront en verre plein avec une main courante. Par ailleurs, les gardes corps des terrasses seront en acier thermolaqué au RAL à définir avec un vitrage feuilleté clair, rodage des 4 bords et ancrés mécaniquement.

4.11 Toitures

Les toitures plates sont de type « végétales », hormis dans les endroits où les techniques ne le permettent pas (comme les panneaux photovoltaïques ou encore les pompes à chaleurs ou autres), y compris le poubelle et local électrique.

Les coloris et formats des tuyaux de descentes seront à définir par le MO.

5. MENUISERIES INTERIEURES

5.1 Portes d'entrée des appartements

Les bloc portes sont en mélaminé et à peindre par le MO (couleur à définir), d'une largeur de passage libre d'au moins 90 cm, équipées de quincaillerie adéquates en métal, de résistance au feu RF 30.

5.2 Portes intérieures

Une porte en verre transparent est prévue entre le hall d'entrée et le salon ainsi qu'entre le séjour et le hall de nuit.

Les blocs portes sont en mélaminé à chants plats et en finitions de couleur blanc (tubulaires). Elles sont posées avec les chambranles et encadrements blancs. Les feuilles de portes intérieures ont une largeur minimum de 73 cm pour la plupart des locaux. Elles sont munies de quincaillerie en métal.

5.3 Portes rangements et communs

Les bloc portes sont en mélaminé (tubulaires), d'une largeur de passage libre d'au moins 73 cm, équipées de quincaillerie adéquates en métal, de résistance au feu RF 30.

Les portes des caves sont munies d'une serrure à penne avec cylindre de sécurité, verrouillant la porte en 1 point sur sa hauteur et d'un ferme-porte pour la plupart des portes des communs.

6. PARACHEVEMENTS

6.1 Remarque générale

Le présent chapitre décrit le choix des finitions « de base » ; c'est-à-dire celles qui sont comprises dans le prix de vente des appartements. La fourniture et la pose normale de toutes les finitions décrites sont comprises. En fonction de l'état d'avancement du chantier et avant la signature de l'acte de vente, tout acquéreur peut modifier ce choix à son gré, faisant de la sorte un choix « hors base ». Toute modification du choix de base entraîne un surcoût à charge de l'acquéreur.

Tous les surcoûts éventuels seront soumis pour accord préalable à l'acquéreur. Aucun travail « hors base » ne sera engagé sans l'accord écrit du demandeur sur les surcoûts qui en découlent. Le promoteur se réserve le droit de refuser toute demande de travaux « hors base » et ce, à tout stade d'avancement du chantier.

Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de tons et des variations de dimensions par rapport aux échantillons présentés et aux caractéristiques de référence et ce dans la limite des tolérances généralement admises par les fabricants et les fournisseurs.

6.2 Chapes

Les chapes des appartements, des halls des étages et des locaux techniques en toiture sont flottantes. Elles sont posées sur des matériaux assurant une isolation thermique et/ou acoustique.

6.3 Appartements : Revêtements de sols

Les revêtements de sol sont en carrelage imitations bois (Type de carrelage à définir par le maître d'ouvrage) et sont prévus pour l'ensemble de l'appartement soit le hall d'entrée, WC, cuisine, living, buanderie, chambres et salle de bain.

Valeur du carrelage 60 EUR/m² (carrelage imitation bois) (valeur placée est de 45 EUR + 60 EUR = 105 EUR (HTVA) avec plinthes adaptées (valeur placée est de 20 EUR + 14 EUR = 34 EUR (HTVA)).

Dans la salle de bain, les faïences au mur sont d'une valeur d'achat de 70 EUR/m². La valeur

placée est de 50 EUR + 70 EUR = 120 EUR (HTVA).

6.4 Appartements : revêtements des murs et des plafonds

6.4.1 : Les murs et plafonds

Les plafonds sont « plafonnés » avec un produit de type « KNAUF MP75 » ou équivalent.
Certains murs sont « plafonnés » avec un produit de type « KNAUF MP75 » ou équivalent.
Certains murs sont « enduits » d'un enduit mince ou équivalent.

6.4.2 : Les faux plafonds

Les faux plafonds sont « enduits » d'un enduit mince ou équivalent.

6.4.3 : Peinture

Les travaux de peintures ne sont pas prévus dans les appartements y compris le caisson du WC.

6.5 Les communs – parachèvements

Halls communs et paliers

Le parachèvement du hall commun donnant accès à une cursive distribuant les appartements est réalisé selon les plans de détails de l'architecte. Les murs, plafonds et portes sont parachevés et entièrement finis. Le sol est revêtu de carrelage avec plinthes, à choisir par le Maître d'ouvrage.

Les cages d'escaliers de secours seront enduit d'un primer et d'une couche de peinture.

Les entrées sont équipées d'un poste central de vidéophonie, de sonnettes et de boîtes aux lettres. Cependant, la localisation des boîtes aux lettres n'est pas déterminée et sera à la discrétion du MO suivant les recommandations de Bpost.

Des boîtes aux lettres connectées seront disponible. Un contrat d'une durée de deux ans à été signé entre le promoteur et la société BOKS. Il sera à renouvelé ou non, aux frais des propriétaires, lors de la 2^{ème} assemblée générale.

Les communs sont équipés d'un ascenseur KONE avec un écran multimédia de 15 pouces à l'intérieur avec des finitions de haut standing ainsi qu'un élévator call pour appeler l'ascenseur via une application fournie par KONE.

Les garde-corps sont réalisés suivant le détail de l'architecte. Les cages d'escaliers sont équipées d'éclairages ainsi que de panneaux signalétiques, conformément à la réglementation en vigueur.

Les halls communs et paliers seront peints suivant un RAL à définir par le maître de l'Ouvrage.

7. CHAUFFAGE ET PRODUCTION EAU CHAUDE

7.1 Généralités

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques pour ce type d'ensemble.

7.2 Production de chaleur

7.2.1 L'installation est prévue par des pompes à chaleur VIESSMANN acoustiques et classique reliées à un chauffage sol. La production d'eau chaude est réalisée via un boiler de 220L alimenté par les pompes à chaleur. Le réglage de la température est réguler par un thermostat d'ambiance. Il est prévu un sèche-serviette électrique dans la salle de bain.

L'emplacement des appareils est à définir lors de l'exécution des plans techniques et est sujet à toute modification de la part du MO.

7.3 Ventilation

Le renouvellement d'air hygiénique des locaux (wc, chambres, sdb, buanderie, cuisine et salon) se fera par le biais d'une ventilation double flux.

7.4 Alimentation d'eau froide

L'alimentation d'eau froide depuis les compteurs de la régie jusqu'aux appartements, se fait via des tuyauteries conforme aux règlements en vigueur ainsi que d'autres équipements dans les locaux communs. Chaque appartement possède son propre circuit en alimentation d'eau.

7.5 Comptage des consommables et énergies

À chaque appartement correspond un compteur individuel pour l'électricité (régie) et l'eau (régie). Les compteurs d'eau et d'électricité appartenant aux sociétés distributrices se situent dans les locaux techniques des communs.

8. EQUIPEMENT SANITAIRE

8.1 Installation sanitaire

Toutes les arrivées aux appareils sanitaires sont équipées de robinet d'arrêt local permettant de les isoler individuellement (Exception faite des baignoires et des receveurs de douche). Les tuyauteries d'évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées pour la plupart en PEHD.

8.2 Appareils sanitaires WC

La localisation et le nombre d'appareils sont indiqués sur le plan de l'appartement à titre indicatif

et non définitif. C'est le plan d'exécution des TS qui vaut pour validation.

Le wc séparé contient :

- Un wc suspendu de la marque « VILLEROY & BOCH » ou équivalent.
- Un lave main de la marque « ARCHITECTURA » blanc ou équivalent avec un robinet de la marque « PAFFONI » ou équivalent.

La salle de bain contient :

- Meuble double vasque « SANIJURA »; ensemble complet avec deux tiroirs » ou équivalent (121(L)x60(H)x46(P)cm). La teinte est noir mat, de plus et sur demande uniquement, il y a la possibilité d'avoir le meuble dans une autre teinte avec supplément.
- Miroir 120cm x 80cm avec éclairage LED intégré ou équivalent.
- Mitigeurs (2) de la marque « IDEAL » avec une teinte noir mat ou équivalent.
- Receveur de douche blanc acrylique de la marque « VILLEROY & BOCH » (1600x900mm) ou équivalent. Les receveurs de douche sont inclus uniquement avec les penthouses.
- Système de douche showerpipe ceratherm T25+ de la marque « IDEAL » ou équivalent.
- Paroi douche en verre transparent de 160cm avec des profilés noirs de la marque « INDA » ou équivalent (1600mm ou 1400mm).
- Baignoire îlot de la marque « AQUAPRESTIGE » ou équivalent (1770x800mm). Les baignoires îlot sont prévues dans tous les appartements.
- Mitigeur avec douchette bain mural thermostatique noir mat de la marque « IDEAL » ou équivalent.
- Un sèche-serviette blanc de la marque « RADSON » de 1200mmx200mm ou équivalent.

9. ELECTRICITE

9.1 Réseau de terre et de protection

La prise de terre est constituée d'une boucle de terre située à fond de fouille. A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes : Liaisons primaires entre la borne principale de terre et les canalisations principales d'eau et de

chauffage, ainsi que des coffrets et équipements électriques + éléments métalliques fixes faisant partie de la structure.

9.2 Équipements électrique des appartements

Les compteurs individuels bi-horaires sont placés dans le local technique des communs. Chaque appartement dispose de son compteur de distribution avec protections. Le câblage s'effectue en chape sous tube ou par encastrement dans les parois ou par les gaines techniques. Les interrupteurs et prises de contact sont de teinte blanche ou blanc cassé. Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend :

- Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels.
- Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général.
- Des prises équipées d'une terre avant la mise en service.
- Domotique de base avec uniquement le module de gestion des points lumineux (d'autres modules peuvent être ajoutés en option).

L'installation électrique de chaque appartement est réceptionnée par un organisme agréé.

9.3 Description de l'installation électrique

Les installations électriques sont encastrées dans les appartements et les halls communs. Toutes les autres installations sont réalisées « en apparent ». Le descriptif suivant des installations est donné à titre indicatif et est sujet à modifications par le Maître d'ouvrage ;

9.3.1 Cuisine

Deux point lumineux et deux commandes ;
Deux doubles prises à hauteur du plan de travail ;
Une alimentation pour prise double dans l'îlot central (prise à commander en option chez le cuisiniste) ;
Deux alimentations pour prises hotte et frigo ;
Une alimentation pour la prise lave-vaisselle ;
Une alimentation pour la plaque de cuisson ;
Une alimentation pour le four ;
Une alimentation pour le four à micro-ondes.

9.3.2 Salle de séjour

Deux points lumineux avec deux commandes ;

Une prise RJ45 simple ;
Un thermostat installé « en apparent » ou portatif ;
Deux simples prises ;
Une double prise ;
Un détecteur de fumée sur pile.

9.3.3 Hall d'entrée appartement

Un point lumineux avec une commande ;
Une simple prise ;
Un détecteur de fumée sur pile.

9.3.4 Wc

Un point lumineux avec une commande.

9.3.5. Hall de nuit^[SEP]

Deux/ trois points lumineux avec deux/trois commandes selon l'implantation des appartements ;
Une simple prise.

9.3.6. Chambres et dressings

Chambre 1 :

Un point lumineux avec une commande
Trois doubles prises
Une prise TV

Chambre 2 :

Un point lumineux avec une commande
Trois doubles prises
Une prise TV

Chambre 3 : (uniquement les appartements 3 chambres)

Un point lumineux avec une commande
Trois doubles prises

Dressing : (uniquement les appartements avec un dressing)

Un point lumineux avec une commande ;
Deux prises simple.

9.3.7 Salle de bain

Un point lumineux avec une commande ;
Une alimentation pour point lumineux au-dessus du miroir avec une commande ;

Une double prise ;
Une prise pour le sèche-serviette.

9.3.8 Buanderie

Un point lumineux avec une commande ;
Une double prise pour PROXIMUS ;
Une prise simple ;
Une prise simple pour la pompe à chaleur ;
Une prise simple pour l'appareil de la ventilation double flux ;
Deux prises simples pour séchoir + machine à laver ;
Un tableau divisionnaire installé « en apparent ».

9.3.9. Balcons ou Terrasse

Un/deux point/s lumineux avec une commande en fonction de la taille des terrasses/balcons ;
Une prise extérieure par balcon/terrasse.

9.3.10 Box de rangements et/ou caves

Un point lumineux avec une commande ;
Une prise simple.

9.4 Équipements électrique des parties communes

9.4.1. Hall d'entrée et des coursives

Luminaires commandés par détecteur ou minuterie ou autre système (au choix du MO)..
Le mobilier fixe pour boîtes aux lettres ainsi que les équipements de vidéophone sont réalisés selon les indications du Maître de l'ouvrage.
Un éclairage de sécurité est prévu selon la réglementation en vigueur.
Des prises simples (nombre à définir par le Maître de l'Ouvrage)

9.4.2 Vidéophone

Les vidéophones sont installés à l'intérieur dans le hall des communs de chaque entrée commune.
Dans chaque appartement, le poste individuel permet de répondre à la personne ayant appelé depuis l'extérieur. La simple pression d'un bouton permet l'ouverture à distance de la porte d'entrée.

9.4.3 Autres locaux communs

L'éclairage des locaux techniques sont prévus.
Les éclairages extérieurs de l'immeuble s'activent par détection de mouvements ou de minuteries

ou d'un autre système utilisé, à définir par le MO.

Plusieurs bornes électriques communes de voitures seront disponible à l'extérieur et seront directement reliée au compteur commun.

La consommation électrique des parties communes pour les 28 appartements est mesurée par un compteur commun bi- horaire placé dans le local technique des communs. De plus, seront reliés au compteur commun plusieurs dizaines de panneaux photovoltaïques (nombre encore à définir) pour diminuer au maximum le coût des charges communes.

9.5 Raccordements téléphonie et télédistribution

Nous avons un partenariat avec Proximus qui offre le roll-out gratuitement. C'est à dire :

L'aménagement du réseau Proximus sur le domaine public

Le pré-pavage sur le domaine privé

Le câblage extérieur jusqu'au local technique des immeubles.

La pose d'un rack de 19 pouces dans le local technique uniquement si leur étude indique que nous aurons la fibre optique ; pas nécessaire pour le réseau cuivre.

La pose du point de raccordement dans chaque logement

Pour les nouveaux propriétaires, Proximus offre au Premier Occupant Résidentiel :

L'activation gratuite

L'installation gratuite (Valeur de 59 EUR)

Les 6 premiers mois d'abonnement gratuits du Pack Familus M (Valeur de 402 EUR) tel que décrit sur <https://admit.belgacom.be/webshop/fr/personal/zwp/webshop/soppingcart.html#/sc.cart>

L'arrivée du câble de télédistribution dans le séjour et les chambres sont exécutées suivant les prescriptions de la Régie. Les arrivées téléphoniques sont câblées suivant les prescriptions de la Régie et seront activées sur demande auprès de la Régie.

10 EQUIPEMENTS

10.1 Cuisine

Un budget de cuisine est compris dans le cahier des charges pour une valeur de 19 800€ hors remise, hors TVA et placée.

La cuisine est une cuisine haut de gamme de marque LEICHT.

Électroménagers et éléments compris dans la cuisine :

- Four ELECTROLUX OEF5H50BK (four multifonction à air pulsé, boutons escamotables, 60cm, classe : A) ou équivalent ;
- Micro-ondes ELECTROLUX EVL6E46Z (comboquick, 45cm, multifonctionnel, noir) ou équivalent ;
- Lave-vaisselle ELECTROLUX KEAD7200L (46dB, 60cm, 6 prog, moteur inverter) ou équivalent ;
- Frigo/congélateur combiné ELECTROLUX LNS5LE18S (combi bottom, 178cm, porte

- technique à glissières) ou équivalent ;
- Table de cuisson ELECTROLUX KCC73443 avec hotte intégrée (table de cuisson à induction, 70cm, 4 zones, bords biseautés) ou équivalent ;
 - Cave à vin CLIMADIFF ACI-CLI548E (51 bouteilles, noir).

Sanitaires compris dans la cuisine :

- Évier COMPONENTI CLASS10G40 (égouttoir, 1 cuve) ou équivalent ;
- Mitigeur COMPONENTI TN3BK (noir, bec pivotant) ou équivalent.

10.2 Buanderie

Les buanderies sont équipées d'un système de ventilation double flux, de l'unité intérieure de la pompe à chaleur, du tableau électrique, des installations proximus, d'une arrivée d'électricité et d'eau ainsi qu'une évacuation des eaux usées pour une machine à laver.

11. ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Dans le projet est prévu une salle de sport commune avec plusieurs équipements de fitness (à définir le nombre et leur emplacement exact par le MO) ainsi qu'un BBQ collectif à l'extérieur et du mobilier de jardin.

4 vélos électriques ainsi que 4 trottinettes électriques sont également prévus dans le local vélo à disposition des copropriétaires.

Des bornes de recharges électriques communes sur les emplacements de parkings extérieurs.

12. SUPPLÉMENTS

Des frais de 20% de frais d'administration s'appliqueront au montant de chaque supplément. Ces frais d'administration seront payables à l'acte authentique.

Aucun supplément ne sera réalisé sans accord écrit entre le Maître de l'Ouvrage et l'acquéreur.

Les suppléments sont payables directement auprès des sous-traitants d'ACCES HABITAT SRL.

13. LIVRAISON DE L'APPARTEMENT

L'appartement est livré propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux. Par propre, le promoteur entend qu'il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier et non d'un nettoyage ménager.

Nous fournissons dans le DIU ; les documents de garanties, les modes d'emploi, les fiches techniques et les clés.

Le maître de l'Ouvrage s'engage à livrer l'appartement habitable au printemps 2026. Ce délai est

fourni à titre indicatif, étant entendu qu'il pourrait être prolongé pour des circonstances météorologiques, de pandémies ou d'autres cas de forces majeures. Le maître de l'Ouvrage s'engage à tenir informé le candidat-acquéreur de l'avancement des travaux.

14. CLAUSES GENERALES

Le présent cahier de charges complète les indications des plans de l'architecte. Les surfaces sont données à titre indicatif.

Sont à charge de l'acquéreur :

Les impôts et taxes émis/es ou à émettre par la Commune, la Région, la Province, l'État ou tout autre organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique ainsi que tous les frais consécutifs aux éventuelles modifications des documents tels que plans, cahier des charges, acte de base (sans que cette énumération soit limitative) rendus nécessaires par les impositions de l'acquéreur.

Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions, non encore en vigueur au moment de la signature du compromis

Les primes d'assurances sont payables à l'acte authentique de vente.

Tous les prix mentionnés ci-avant sont en euro et hors TVA

Ne sont pas inclus dans le prix : les appareils d'éclairages (lustres, appliques, spots ...), les frais d'ouverture des compteurs définitifs d'eau, d'électricité, de gaz et des prises de téléphone et de TV distribution ainsi que les abonnements y afférents, le mobilier fixe ou mobile et les placards même s'ils figurent sur les plans.

Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre avant la réception provisoire, à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du promoteur, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarques. En aucun cas, il sera fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires, revêtements de sol....suite à l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

Au niveau des emplacements de parkings supplémentaires, des emplacements seront disponibles à la vente suivant la formule du « premier arrivé, premier servi ».

Les visuels 3D du projet sont indicatifs et non contractuels.

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'architecte, prévue aux articles 1792 et 2270

du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps d'état.

Sont inclus dans le prix :

Les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur, responsable PEB et coordinateur de sécurité.

Les frais de consommation d'eau, et d'électricité jusqu'à la réception provisoire.

Les taxes afférentes au chantier (personnel employé, palissades, etc...).

Le nettoyage de chantier en vue de la réception provisoire.

L'acquéreur paiera et supportera les frais complémentaires suivants :

Les frais, droits, honoraires à l'acte authentique de vente et les frais d'acte de base.

La taxe sur la valeur ajoutée due sur la construction et la quote-part du terrain.

Quote-part dans les frais d'acte de base et de géomètre.

Les frais de raccordement et d'installation à l'égout public, au gaz, l'eau et l'électricité. Les frais de raccordements, de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, gaz et électricité. Montant forfaitaire pour les frais de raccordements de 9000 EUR/HTVA

L'achat d'un espace de rangement/cave est obligatoire et n'est pas inclus dans le prix de vente. Le montant de chaque rangement est déterminé selon le listing prix des rangements/caves. Ce document est disponible à la demande au responsable des ventes.

L'achat d'un emplacement de parking intérieur est obligatoire et ceux-ci sont vendus 24 900€/HTVA et il est possible d'acquérir un emplacement de parking intérieur supplémentaire pour 14 900 EUR/HTVA. Les emplacements sont déterminés selon le plan des parkings. Ce document est disponible à la demande au responsable des ventes.

Droits et honoraires d'un éventuel crédit hypothécaire ; calculable à la première demande.