

ACCES HABITAT SPRL

# LE QUINTESSENCE

Îcone en bord de Meuse au cœur de la région  
Namuroise.

21, rue de Gawday, Maizeret 5300

## CAHIER DE CHARGES

Immeubles neufs de 31 appartements

**MAITRE DE L'OUVRAGE :**

Accès Habitat SPRL

Rue D'Orbais, 20

1370, Jauchelette

**ARCHITECTE :**

Atelier d'architecture Philippe Legrand

Rue de Wanzoul, 88

4520, Vinalmont

**INGÉNIEUR :**

Bureau d'études et d'architectures ANDRE SPRL

Rue Jean de La Fontaine, 39

7060, Soignies

## 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 sur les cages d'escaliers communes. De plus, des éclairages sont prévus dans le local vélo et dans le local poubelle.

## 2. SECURITE

### 2.1 Protection contre l'effraction

L'entrée de l'immeuble est équipée d'une porte sécurisée, 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 débloquer 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.

### 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 blocs silico-calcaires et en béton.

### 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 « radier » repose sur 144 pieux en béton armé. Les pieux ont été forés entre 6,5m et 8 m de profondeur afin d'assurer la stabilité du bâtiment.

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

Au dessus du radier, un vide ventilé est prévu afin d'offrir une meilleure accessibilité aux différents gainage et aux systèmes d'évacuation des eaux usées.

### 3.3 Égouts

Le réseau d'égouttage est relié aux canalisations publiques conformément aux prescriptions et règlements régionaux et communaux.

Le réseau enterré est sous les espaces extérieurs.

Deux 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 et par des drains sur le terrain.

Les raccordements à l'égout public sont effectués par l'entreprise du gros œuvre.

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 individuelles sont en KLINKERS. L'autre partie des parkings est en dalle de type « béton gazon ou empièchement ».

L'accès principal de la rue pour les voitures est en KLINKERS.

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 encimencés et le choix des plantes restera à la discretion du Maître de l'Ouvrage.

## 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)

Pose d'une barrière d'étanchéité en polyéthylène structuré ou en « ROOFING » 3 PLY, à placer dans l'épaisseur des maçonneries concernées.

Maçonnerie d'élévation 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.

Tous les hourdis sont de type rugueux à plafonner. Ils sont calculés pour une surcharge de 350kg/m<sup>2</sup>, conformément aux normes belges.

#### 4.2 Les escaliers

Ils sont préfabriqués en béton.

#### 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.

#### 4.4 Gains

Les gaines techniques comprennent notamment les conduites d'alimentation et d'évacuation en eau, gaz et électricité. Elles sont cloisonnées en conformité avec les normes en vigueur. Elles pourront accueillir également toutes canalisations desservant les surfaces sus ou sous-jacentes.

#### 4.5 Isolation acoustique

Les revêtements de sol sont isolés avec une chape flottante, du PUR thermique et une isolation PUR acoustique de 3 cm au sol permettant d'améliorer l'isolation acoustique et phonique entre les appartements des étages.

Entre les appartements et les communs, les murs de séparation sont doublés (Double bloc de 14cm de type « ARGEX »). De plus, se trouve une isolation en panneaux de 2cm ou 4cm entre les doubles murs.

Les cloisons entre les pièces de l'appartement assurent un niveau d'isolation acoustique

performant conforme aux normes en vigueur.

#### 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 ou B.

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 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 un revêtement en bardage bois au dernier étage ainsi que sur les cages d'escaliers communes. Pour finir, on retrouve un revêtement ressemblant aux « pierres du pays » au niveau du rez-de-chaussée et une partie du 1<sup>er</sup> étage.

#### 4.8 Menuiseries extérieures

Châssis de portes et de fenêtres sont en PVC de teinte gris anthracite double vitrage à haut pouvoir isolant de la marque « GAELAN S9000 » d'une épaisseur de 82,5mm avec 6 chambres et 3 joints. Coefficient thermique pour les châssis et portes global maximum de 1,30W/ m<sup>2</sup>K.

Tous les châssis et portes exposés sur le côté de la RN90 (route nationale) sont prévus avec un affaiblissement acoustique 42dB afin de garantir un maximum l'acoustique intérieur. De plus, sur tous les vitrages le long de la RN90, les invisivents prévu seront acoustiques 59dB.

Les vitrages des appartements ont une valeur Ug de 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Les faces intérieures des châssis sont de teinte blanc. Les châssis allant jusqu'au sol sont munis d'un vitrage feuilleté.

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

#### 4.9 Terrasses et balcons

Les 31 balcons exposés côté Meuse sont prévus pour être posés sur une structure en blocs de bétons selon les plans de l'ingénieur. Par ailleurs, les 7 balcons côté route (RN90) seront eux encastrés dans le bâtiment. Ceux-ci 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. Aucun revêtement n'est prévu sur les balcons.

#### 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 exposés côté Meuse seront en verre plein avec une main courante.

Par ailleurs, les gardes corps des balcons ayant des terrasses latérales seront en acier thermolaqué au RAL à définir avec un vitrage feuilleté clair, rodage des 4 bords et ancrés mécaniquement dans le gros œuvre.

Les gardes corps des communs seront en inox brossé ainsi que les mains courantes.

Les gardes corps des escaliers de secours communs seront en acier thermolaqué avec plusieurs sous-lisses.

#### 4.11 Toitures

La toiture inclinée est recouverte de zinc ainsi que les toitures plates sont de type « végétales », y compris le cabanon poubelle et le local vélo.

Les tuyaux de descentes seront en zinc (RAL à définir par le maître de l'ouvrage).

### 5. MENUISERIES INTERIEURES

#### 5.1 Portes d'entrée des appartements

Les bloc portes sont en mélaminé et en finitions imitations bois, 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.

Les blocs portes sont en mélaminé 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 l'ensemble des locaux. Elles sont munies de quincaillerie en métal.

#### 5.3 Portes rangements et communs

Les bloc portes sont en mélaminé et en finitions de couleur blanc (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 rangements 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 les 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 ton et des variations de dimension par rapport aux échantillons présentés et aux caractéristiques de référence et ce dans la limite des tolérances généralement admises par les fabricants et 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 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 pour le hall d'entrée, WC, cuisine, living, chambres et salle de bain.

Valeur du carrelage 33 EUR/m<sup>2</sup> (carrelage imitation bois) (valeur placée est de 30 EUR + 33 EUR = 63 EUR (HTVA) avec plinthes adaptées (valeur placée est de 10 EUR + 12 EUR = 22 EUR (HTVA)).

Dans la salle de bain, les faïences au mur sont d'une valeur d'achat de 40 EUR/m<sup>2</sup>. La valeur placée est de 30 EUR + 40 EUR = 70 EUR (HTVA).

## 6.4 Appartements : revêtements des murs et des plafonds

### 6.4.1 : Les murs et plafonds

Les murs et plafonds sont « plafonnés » avec un produit de type « KNAUFF MP75 » ou équivalent.

### 6.4.2 : Les faux plafonds

Les faux plafonds sous toiture sont « plafonnés » avec un produit de type « KNAUFF MP75 » ou équivalent.

### 6.4.3 : Peinture

Les travaux de peintures ne sont pas prévus dans les appartements y compris le caisson de la hotte cuisine et le caisson 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 céramique avec plinthes, à choisir par le Maître d'ouvrage.

Les cages d'escaliers de secours seront enduit d'un primer.

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 Maître d'ouvrage suivant les recommandations de Bpost.

Les garde-corps sont réalisés suivant le détail de l'architecte. Les cages d'escaliers sont équipées d'un éclairage et d'un éclairage de sécurité 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 au gaz y compris la production d'eau chaude au moyen d'une chaudière à condensation individuelle reliée à un chauffage sol. Le réglage de la température est réguler par un thermostat d'ambiance. Il est prévu un sèche-serviette électrique dans la salle de bain.

Le système du chauffage-sol est prévu pour obtenir en cas d'une température extérieure de  $-12^{\circ}\text{C}$ , des températures intérieures ; living  $22^{\circ}\text{C}$ , cuisine  $22^{\circ}\text{C}$ , salle de bains  $24^{\circ}\text{C}$ , chambres à coucher  $16^{\circ}\text{C}$ , hall  $16^{\circ}\text{C}$ .

L'emplacement des appareils est à définir lors de l'exécution des plans techniques.

## 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 simple flux hormis pour l'appartement 402 qui aura une ventilation double flux.

Les châssis des baies coulissantes du salon ainsi que les fenêtres des chambres sont équipés en plus d'aérateurs de type « invisivents » de la marque RENSON.

## 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 en acier galvanisé ou matière synthétique 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), le gaz et l'eau (régie). Les compteurs d'eau et d'électricité appartenant aux sociétés distributrices se situent dans les locaux techniques des communs au rez-de-chaussée. Chaque compteur d'eau est équipé de vannes d'isolement permettant de la sorte de couper le circuit de l'appartement des distributions collectives. Par ailleurs, les compteurs gaz seront situés à l'extérieur.

# 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 en PEHD.

## 8.2 Appareils sanitaires WC

La localisation et le nombre d'appareils sont indiqués sur le plan de l'appartement.

### Le wc séparé contient :

- Un wc suspendu de la marque « GROHE » ou équivalent.
- Un lave main de la marque « SPHINX » blanc ou équivalent avec un robinet de la marque « HANSGROHE » ou équivalent.

### La salle de bain contient :

- Meuble double vasque « VALENTINA; ensemble complet avec quatre tiroirs » ou équivalent (121(L)x60(H)x46(P)cm). La teinte est gris anthracite brillant, de plus et sur demande uniquement, il y a la possibilité d'avoir le meuble en blanc laqué sans supplément.
- Miroir 120cm x 80cm avec éclairage (deux appliques LED)
- Mitigeurs (2) de la marque « HANSGROHE » ou équivalent.
- Receveur de douche blanc acrylique de la marque « VAN MARCKE » (1600x900mm) ou équivalent.
- Système de douche showerpipe crometta S 240 de la marque « HANSGROHE » ou équivalent.
- Paroi douche en verre transparent de 160cm en 8mm/épaisseur du verre de la marque « SANSSWISS » ou équivalent (1400mm).
- Baignoire d'angle de la marque « AQUARINE» ou équivalent (1700x750mm). Les baignoires d'angles sont prévues uniquement pour les appartements 101, 108, 201, 207 et 301.
- Baignoire îlot de la marque « AQUARINE » ou équivalent (1700x750mm)
- Mitigeur avec douchette bain mural de la marque « HANSGROHE» 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 de gaz, 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 situé au rez-de-chaussée de chaque bloc. Chaque appartement dispose de son compteur de distribution avec protections. Le câblage s'effectue en chape sous tube ou par encastrement dans les parois. 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.
- Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparées.
- Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général.
- Des prises équipées d'une terre avant la mise en service, 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 modification par le Maître d'ouvrage ;

### 9.3.1 Cuisine

Deux points lumineux et deux commandes  
Quatre spots encastrés avec une commande dans le caisson  
Deux doubles prises à hauteur du plan de travail  
Une double prise sur la face latérale de l'îlot central  
Une alimentation 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.  
Une alimentation pour la cave à vin.  
Une alimentation pour la ventilation

### 9.3.2 Salle de séjour

Deux points lumineux avec deux commandes  
Une prise coaxiale  
Une prise RJ45 simple  
Un thermostat installé « en apparent »  
Deux simples prises  
Une double prise  
Un détecteur de fumée sur pile

### 9.3.3 Hall d'entrée appartement

Un point lumineux avec système de détection automatique (pas de 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

Un point lumineux avec deux commandes  
Une simple prise

### 9.3.6. Chambres et dressings

Chambre 1 :

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

Chambre 2 :

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

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 doubles prises

### 9.3.7 Salle de bain

Un point lumineux avec une commande  
Deux points 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  
Deux prises simples pour séchoir + machine à laver  
Une prise chaudière  
Un tableau divisionnaire installé « en apparent »

### 9.3.9. Balcons ou Terrasse

Deux points lumineux avec une commande  
Une prise extérieure par balcon/terrasse

### 9.3.10 Box de rangements

Un point lumineux avec une commande

## 9.4 Équipements électrique des parties communes

### 9.4.1. Hall d'entrée et des coursives

Luminaires commandés par détecteur ou minuterie.  
Le mobilier fixe pour boîtes aux lettres ainsi que les équipements de sonnette et de parlophone sont réalisés selon les indications du Maître de l'ouvrage  
Un éclairage de sécurité est prévu selon la réglementation en vigueur  
Une commande est installée pour utiliser manuellement l'exutoire de fumée de chaque cage d'escaliers  
Des prises simples (nombre à définir par le Maître de l'Ouvrage)

### 9.4.2 Vidéophone

Le vidéophone et sonnettes 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.

La consommation électrique des parties communes pour les 31 appartements est mesurée par un compteur commun bi- horaire placé dans le local technique des communs au rez-de-chaussée.

### 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. Les frais de raccordements pour la télédistribution et les arrivées téléphoniques sont aux frais de l'acquéreur à partir du moment où Proximus n'offre plus la gratuité de ceux-ci.

## 10 EQUIPEMENTS

### 10.1 Cuisine

Un budget de cuisine est compris dans le cahier des charges pour une valeur de 18 893,46€ hors remise, hors TVA et placée.

La cuisine est une cuisine de marque SCHMIDT.

Électroménagers et éléments compris dans la cuisine :

- Cave à vin Le Chai LMN245 noire (24 bouteilles, éclairage LED, classe : A)
- Four AEG K742220M (four multifonction à air pulsé, auto-nettoyant, 45cm, pyrolyse, classe : A+)
- Micro-ondes KMK525000M (micro-ondes avec grill, 45cm, 1000W M-O et 1900W grill)
- Lave-vaisselle AEG FSB52600Z (lave-vaisselle complètement intégrable, 47 dB, 60cm,

- classe : A++)
- Frigo/congélateur combiné AEG SCB41811LS (combi bottom, 178cm, porte technique à glissières, classe : A+)
  - Table de cuisson AEG IKB84401FB (table de cuisson à induction, 80cm, 4 zones, bords biseautés)
  - Hotte AIRFORCE F88TLCLEL à recyclage (700m<sup>3</sup>/h, inox, led intégré, 90cm)

Sanitaires compris dans la cuisine :

- Évier FRANKE FLX621P
- Mitigeur FRANKE 301378P

## 10.2 Buanderie

Les buanderies sont équipées d'un système de ventilation, d'une arrivée d'électricité, d'eau, et de l'évacuation des eaux usées d'une machine à laver.

## 11. SUPPLÉMENTS

Des frais de 20% de frais d'administration s'appliqueront au montant de chaque supplément à l'exception des suppléments de cuisines.

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

Le montant des suppléments est toujours déterminé par le Maître d'Ouvrage hormis pour les cuisines.

## 12. 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 aux environs du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Ce délai est fourni à titre indicatif, étant entendu qu'il pourrait être prolongé pour des circonstances météorologiques ou d'autres forces majeures. Le maître de l'Ouvrage s'engage à tenir informé le candidat-acquéreur de l'avancement des travaux.

### 13. 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 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, 26 emplacements seront disponibles à la vente suivant la formule du « premier arrivé, premier servi ».

Les visuels 3D du projet sont 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 5500 EUR/HTVA

Les frais de raccordements pour la télédistribution et les arrivées téléphoniques sont aux frais de l'acquéreur à partir du moment où Proximus n'offre plus la gratuité de ceux-ci. (+ 500 EUR/HTVA)

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

L'achat d'un parking est obligatoire ; celui-ci est vendu au prix de 11 000 EUR/HTVA. Chaque emplacement de parking supplémentaire est vendu 6000 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.