

# Cahier des Charges

## Janvier 2025

---

### Les Jardins de Botister

---

Synthèse à l'usage des acquéreurs



ARCHITECTE

---

crahayjamaigne  
ARCHITECTES

PROMOTEUR - CONSTRUCTEUR

---



## **TABLE DES MATIERES**

<b>1</b>	<b>CONTACTS.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>GENERALITES .....</b>	<b>5</b>
2.1	ADMINISTRATIVES.....	5
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 ET SANTE.....</b>	<b>7</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>8</b>
9.1	PREPARATION DE CHANTIER.....	8
9.2	DEMOLITION.....	8
9.3	IMPLANTATION.....	9
9.4	TERRASSEMENT .....	9
9.5	FONDATIONS.....	9
9.6	ETANCHEITE.....	9
9.7	EGOUTTAGE.....	9
9.8	VENTILATION DES LOCAUX ENTERRES.....	9
<b>10</b>	<b>COMPOSITION DES MURS .....</b>	<b>10</b>
10.1	MURS EXTERIEURS CONTRE SOL .....	10
10.2	MURS EXTERIEURS HORS SOL .....	10
10.3	MURS INTERIEURS.....	11
10.4	FINITIONS MURALES.....	11
10.5	SEUILS ET TABLETTES.....	12
<b>11</b>	<b>COMPOSITION DES PLANCHERS.....</b>	<b>12</b>
11.1	PLANCHERS EN BETON.....	12
11.2	ESCALIERS EN BETON .....	12
11.3	CHAPES.....	12
11.4	REVETEMENTS DE SOL.....	13
11.5	FINITIONS DES PLAFONDS .....	14
<b>12</b>	<b>COMPOSITION DE TOITURE .....</b>	<b>15</b>
12.1	TOITURES A DEUX VERSANTS .....	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	OPTION - STORES ELECTRIQUES EXTERIEURS VERTICAUX .....	17
13.3	PORTE DE GARAGE.....	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 : CHAUFFAGE SOL .....	18
14.3	TEMPERATURES .....	19
14.4	COLLECTEUR .....	19
14.5	THERMOSTAT .....	19
14.6	DIVERS .....	19
<b>15</b>	<b>SANITAIRE .....</b>	<b>19</b>
15.1	SYSTEME DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE .....	19
15.2	APPAREILS SANITAIRES.....	19
15.3	ALIMENTATIONS ET DECHARGES.....	20
15.4	CAISSON POUR WC SUSPENDU .....	20
<b>16</b>	<b>VENTILATION.....</b>	<b>20</b>
16.1	VENTILATION DES ENTITES PRIVATIVES .....	20
16.2	CONDUITES DE VENTILATION .....	21
<b>17</b>	<b>ETANCHEITE A L'AIR.....</b>	<b>22</b>
17.1	ETANCHEITE.....	22
17.2	INFILTROMETRIE .....	22
<b>18</b>	<b>ELECTRICITE .....</b>	<b>22</b>
18.1	TUBAGES .....	22
18.2	ENTITES PRIVATIVES.....	22
18.3	LOCAUX COMMUNS.....	23
18.4	APPAREILS DE SECURITE ET INCENDIE .....	24
18.5	VIDEO PARLOPHONE ET SONNETTES.....	25
18.6	ANTENNE PARABOLIQUE .....	25
18.7	KIT SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE .....	25
18.8	PRE-EQUIPEMENTS POUR RECHARGE DE VOITURES ELECTRIQUES OU HYBRIDES RECHARGEABLES	26
18.9	OPTION BORNES DE RECHARGE POUR VOITURES ELECTRIQUES.....	26
<b>19</b>	<b>MENUISERIES INTERIEURES.....</b>	<b>26</b>
19.1	PORTES COUPE-FEU.....	26
19.2	PORTES INTERIEURES SURFACEES .....	26
19.3	ENSEMBLE BOITES AUX LETTRES .....	27
19.4	OPTION - CUISINE .....	27
<b>20</b>	<b>FERRONNERIES .....</b>	<b>27</b>
20.1	GARDE-CORPS ACIER FIXE .....	27
20.2	GARDE-CORPS ACIER OUVRANT .....	27
20.3	MAIN-COURANTE .....	28
20.4	AUVENTS .....	28
20.5	RANGE-VELOS INTERIEURS .....	28
<b>21</b>	<b>PEINTURE .....</b>	<b>28</b>
21.1	OPTION - PEINTURE DANS LES APPARTEMENTS.....	28
21.2	PEINTURE COLONNE BETON .....	28
21.3	PEINTURE PARKING .....	28
21.4	SIGNALETIQUE .....	28

<b>22</b>	<b>ASCENSEUR</b>	<b>29</b>
<b>23</b>	<b>ABORDS</b>	<b>29</b>
23.1	TROTTOIR	29
23.2	ELEMENTS EN BETON	29
23.3	ELEMENTS EN ACIER	30
23.4	PLANTATIONS	30
23.5	GRAVIERS	30
<b>24</b>	<b>NETTOYAGE</b>	<b>31</b>
<b>25</b>	<b>PARTICULARITES</b>	<b>31</b>
25.1	RACCORDEMENTS	31
25.2	PRESTATIONS PREVUES	31
25.3	DEDUCTION OU MODIFICATION DE POSTES	31
25.4	ENTREPRISES ET FOURNISSEURS RESERVES	32
25.5	RECEPTION PROVISOIRE	32
25.6	CONTRAT	32
25.7	COTATION DES PLANS	32
25.8	GARANTIES	32
25.9	CONVENTIONS	32
25.10	MODIFICATIONS TECHNIQUES	33
25.11	DIVERS	33

# 1 CONTACTS

## INFORMATION ET VENTE :



### 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.

## PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR :



### Adresse :

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

### Contact :

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

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

## ARCHITECTE :



### Adresse :

**CRAHAY & JAMAIGNE**  
Rue du Rond-Thier 5A  
B-4960 MALMEDY

### Contact :

**Mr Jean-François CRAHAY**  
Tel. : +32 (0)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.

SOUS-TRAITANTS : sur demande.

# 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-constructeur 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 en stabilité, 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, les panneaux 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 tierces sans autorisation écrite préalable du promoteur-constructeur. Ce dernier 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** : Chemin de Botister 55 à 4821 Dison.

**Références cadastrales** : Division 2, section A, n° 4273 A et 4273 B.

**Permis d'urbanisme** : Permis d'urbanisme Nr. 2022/38, délivré le 30 septembre 2022.

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

- **SOUS-SOL** :
  - 19 emplacements de parking intérieur pour voitures
  - 15 caves privatives
  - 1 espace de rangement pour vélos
  - 1 local poubelles
  - Des locaux techniques et entretien
  - Une cabine haute tension extérieure
- **REZ-DE-CHAUSSÉE** :
  - 6 appartements avec terrasses (et jardin pour l'appartement 0A)
- **ÉTAGE 1** :
  - 6 appartements avec balcon(s).
- **ÉTAGE 2** :
  - 5 appartements avec balcon(s) (et terrasses pour les appartements 2A & 2E).

## 4 CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les études de performance énergétique du bâtiment (PEB) ont été confiées à la société **RED Architectes SRL**.

Les certificats de performances énergétiques seront générés par la région wallonne à l'achèvement de l'immeuble. Sur base de l'étude relative aux documents de permis d'urbanisme, le bâtiment est classé A et répond aux critères Q-zen.

**Coordonnées :**

**RED Architectes SRL**

Personne responsable du dossier : Mme Laurie CONTOR

Adresse : 5, rue des Grands Sarts, B-4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ

Tél : +32 (0)472 67 27 26

Mail : [lc@redarchitectes.be](mailto:lc@redarchitectes.be)

## 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 réalisé par le **Bureau d'études ECM s.a.**

**Coordonnées :**

**Bureau d'études ECM s.a.**

Ingénieur responsable du dossier : Mr Nicolas GRAFF

Adresse : 81, rue Haute à 4700 Eupen

Tél. : +32 (0)87 31 35 00

Mail : [info@e-c-m.eu](mailto:info@e-c-m.eu)

## 6 COORDINATION SECURITE ET 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 : 7, Favrunpark, B-4700 EUPEN

Tél. : +32 (0)477 40 14 64

Mail : [michael.scholl@bauko.be](mailto: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-constructeur.

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 par le promoteur-constructeur en temps utile de manière à pouvoir opérer leur choix concernant les équipements suivants (exclusivement pour les parties privatives) :

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

Les équipements doivent être sélectionnés auprès de sociétés qui ont été définies par le promoteur-constructeur.

## 8 GÉRANCE

Au moment de la réception provisoire de la première entité privative, les vendeurs organiseront 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 remise des clés mise.

## 9 GROS ŒUVRE

### 9.1 Préparation de chantier

- Réalisation des états des lieux
- Clôture de l'ensemble du chantier
- Signalisation de chantier pendant toute la durée des travaux

### 9.2 Démolition

- Démolition de la ferme existante y compris toutes ses annexes
- Evacuation des gravas et encombrants
- Tri réglementaire et mise en décharge
- Suppression de la végétation sur l'emprise du nouveau projet

### **9.3 Implantation**

- Implantation sur site du bâtiment et éléments annexes éventuels par un géomètre
- Alignements suivant indications aux plans
- 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
- Si nécessaire, 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 Etanchéité**

- Drainage de pied de mur
- Protection des maçonneries contre terre : joints entre prémurs, membrane drainante (type PLATON ou Delta-X-Drain ou autres)
- Barrière contre l'humidité ascensionnelle et protection des murs creux : membrane d'étanchéité (type DIBA ou EPDM)
- Tôle d'étanchéité en pied de prémur

### **9.7 Egouttage**

- Tuyauteries et raccords en PVC
- Fourreaux et gaines en attente pour raccords
- Siphon disconnecteur
- Canalisations enterrées et non-enterrées
- Chambres de visite simple et double
- Sterfput
- Caniveaux récolteurs d'eau à grille intérieurs
- Citerne à eau de pluie d'une contenance totale d'environ 20.000 litres
- Chambre de visite filtrante
- Fosse septique by-passable
- Bassin sec et tranchées

Résistance au feu suivant les impositions du SRI.

### **9.8 Ventilation des locaux enterrés**

- Ventilation naturelle des caves, des locaux techniques et entretien
- Tuyaux en PVC maçonnés dont chaque extrémité est arasée à la face finie du mur

Résistance au feu suivant les impositions du SRI.

Sachant que les caves sont des locaux non-chauffés et non isolés, les caves ne sont pas destinées à entreposer des objets et/ou matériaux sensibles à l'humidité.

## 10 COMPOSITION DES MURS

### 10.1 Murs extérieurs contre sol

Prémurs selon prescriptions de stabilité

### 10.2 Murs extérieurs hors sol

#### 10.2.1 *Maçonneries*

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

#### 10.2.2 *Maçonneries isolantes*

Le premier lit des maçonneries du rez-de-chaussée (maçonnerie extérieure et intérieure) et la jonction avec les pieds de châssis sont prévus en blocs isolants (béton cellulaire haute compression).

Les détails sont adaptés afin de correspondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

#### 10.2.3 *Isolation thermique*

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

Concerne : murs extérieurs et intérieurs.

#### 10.2.4 *Parements de façade*

- Crépi ton gris-beige, nuance choisie par l'architecte.

Concerne : résidence, suivant plans.

- Crépi peint ton gris-beige, nuance choisie par l'architecte.

Concerne : cabine haute tension, suivant plans.

- Revêtement en plaquettes de pierres reconstituées, imitation moellons, ton brun-beige. Le type et le format sont soumis au choix de l'architecte. Pose collée dans mortier.

Concerne : soubassement et mur en façade avant, suivant plans.

- Béton préfabriqué, ton gris, pouvant présenter des imperfections ponctuelles et des légères nuances de couleurs.

Concerne : cage d'ascenseur, suivant plans.

- Béton préfabriqué, ton gris, pouvant présenter des imperfections ponctuelles et des légères nuances de couleurs, avec végétations en parement

Concerne : façade sous-sol Sud-Ouest, suivant plans.

- Bardage en bois ajouré, ton naturel

Concerne : circulation verticale, suivant plans.

## **10.3 Murs intérieurs**

### **10.3.1 *Maçonneries intérieures portantes***

Blocs de béton ou prémurs de 14 , 19 ou 24 cm (épaisseur selon stabilité).

Jointolement en montant de la maçonnerie apparente dans le garage collectif, les caves privatives, les locaux techniques et entretien, le local poubelles et le local vélos.

### **10.3.2 *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.

### **10.3.3 *Maçonneries intérieures non portantes***

Cloisons intérieures non portantes en blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur, y compris jointolement et lissage, finition prête pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire, joints acryliques entre deux matériaux différents et peinture à charge de l'acquéreur).

## **10.4 Finitions murales**

### **10.4.1 *Enduit de plâtre***

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

Au début de la vie de l'immeuble, des fissures de tassement peuvent apparaître aux points de jonction de différents matériaux (entre la maçonnerie et la charpente, ainsi que dans toute la zone de la charpente), voire dans certains coins des pièces. Ces fissures, dues au rétrécissement des matériaux, ne présentent aucun risque pour la stabilité du bâtiment.

Concerne : appartements.

### **10.4.2 *Faïences murales***

Les faïences murales sont prévues exclusivement sur les parois de douches (hauteur totale, conformément aux plans) ainsi que sur les caissons des WC (hauteur 110 cm). Elles sont sélectionnées auprès du fournisseur défini.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public HTVA) de **35,00 €/m<sup>2</sup>**.

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

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 et caissons WC, suivants plans.

#### **10.4.3 Locaux communs**

- Béton apparent ton gris clair préfabriqué ou coulé en place de finition lisse (prémurs, voiles, selon stabilité)

Concerne : garage collectif, locaux techniques et entretien, caves, coursives et circulation verticale

- Maçonneries apparentes rejointoyées en blocs de béton préfabriqués ton gris.

Concerne : garage collectif, locaux techniques et entretien et caves.

### **10.5 Seuils et tablettes**

Seuils des portes d'entrée et des fenêtres sans allège ayant un accès à une coursive, une terrasse ou un balcon : pierre bleue ou similaire.

Seuils de fenêtres avec allège ainsi que seuils de fenêtres sans allège n'ayant pas d'accès à une terrasse ou un balcon : aluminium.

Tablettes intérieures des baies avec allège : pierre naturelle. Le choix du type de tablette est soumis au choix des acquéreurs. Ce poste tient compte d'un prix de fourniture (HTVA) de 180,00 €/m<sup>2</sup>.

## **11 COMPOSITION DES PLANCHERS**

### **11.1 Planchers en béton**

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

### **11.2 Escaliers en béton**

- Escaliers préfabriqués en béton apparent de ton gris clair
- Toutes les faces vues auront un aspect lisse et esthétique de panneaux de décoffrage (absence de coulées et de nids de graviers)
- La zone de remplissage est talochée en usine (tranche de l'escalier)
- Profilés anti-dérapants au nez de chaque marche

### **11.3 Chapes**

#### **11.3.1 *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.

#### **11.3.2 *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 fermée et 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.

### **11.3.3 Chape de pose**

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

Concerne : appartements, suivant plans.

## **11.4 Revêtements de sol**

### **11.4.1 Entités privatives hors chambres, balcons et terrasses**

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 **35,00 €/m<sup>2</sup>** pour le revêtement de sol et **7,50 €/mct** pour les plinthes.

Le prix de vente des entités tient compte d'une pose de carrelages non rectifiés de dimensions 60 x 60 cm et des plinthes assorties avec une mise en œuvre orthogonale par rapport aux murs ainsi que d'un rejointoyage dans un ton de gris.

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

Concerne : ensemble des pièces des appartements hors chambres à coucher.

### **11.4.2 Revêtement de sol dans les chambres à coucher**

Un sol stratifié est prévu dans les chambres à coucher (type Alsan Floor/Meister/Vitality ou équivalent). Il s'agit d'une pose flottante sur sous-couche acoustique. Les plinthes sont assorties au parquet.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public HTVA) de **25,00 €/m<sup>2</sup>** pour le revêtement de sol stratifié.

Concerne : les chambres à coucher des appartements.

### **11.4.3 Balcon et terrasses : Dalle béton**

Dalles de béton pour extérieur sur plots de dimensions 60 x 60 cm. Le modèle/colori sera approuvé par l'architecte.

Concerne : terrasses et balcons privatifs.

### **11.4.4 Locaux communs**

- Béton apparent coulé en place de ton gris clair. Aspect lisse (pouvant présenter des imperfections ponctuelles et des légères nuances de couleurs.). Lissage mécanique. Légères pentes d'évacuation vers systèmes récolteurs.

Concerne : garage collectif, caves et locaux communs en sous-sol, suivant plans.

- Béton apparent ton gris clair préfabriqué ou coulé en place. Absence de bosses et de creux significatifs. Finition semi-polie. Finition à choisir par l'architecte. Pouvant présenter des imperfections ponctuelles et des légères nuances de couleurs.

Concerne : coursives, suivant plans.

- Béton apparent ton gris clair préfabriqué ou coulé en place. Absence de bosses et de creux significatifs. Finition lisse. Finition à choisir par l'architecte. Pouvant présenter des imperfections ponctuelles et des légères nuances de couleurs.

Concerne : escaliers aux étages, suivant plans.

- Pavés béton.

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

- Graviers.

Concerne : zone devant les modules extérieurs de pompe à chaleur, suivant plans.

## **11.5 Finitions des plafonds**

### **11.5.1 *Entités privatives***

- Enduit de plâtre

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

Hauteur sous plafond approximative : 260 cm au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage

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

- Faux-plafonds

Structure porteuse suspendue en acier galvanisé recouverte de plaques de plâtre lisses, y compris jointoiement. L'ensemble présente un état de surface prêt pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire, joints acryliques entre deux matériaux différents et peinture à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous faux-plafond approximative : 240 cm.

Lorsque la réglementation Service régional Incendie (SRI) l'impose, les plaques de plâtre auront une résistance au feu.

Concerne : appartements, suivant nécessités techniques et plans.

- Plafonds horizontaux EI 60

Lattage de réglage recouvert de deux couches de plaques de plâtre lisses, y compris jointoiement. L'ensemble présente un état de surface prêt pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire, joints acryliques entre deux matériaux différents et peinture à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous faux-plafond approximative : 260 cm au 2<sup>ème</sup> étage.

Le complexe mis en place assurera une étanchéité ainsi qu'une isolation au feu pour une durée minimale de 60 minutes telles qu'imposées par le service de prévention incendie.

Au début de la vie de l'immeuble, des fissures de tassement peuvent apparaître aux points de jonction de différents matériaux (entre la maçonnerie et la charpente, ainsi que dans toute la zone de la charpente), voire dans certains coins des pièces. Ces fissures, dues au rétrécissement des matériaux, ne présentent aucun risque pour la stabilité du bâtiment.

Concerne : appartements au 2<sup>ème</sup> étage, suivant plans.

### **11.5.2 Locaux communs**

- Béton apparent ton gris clair préfabriqué ou coulé en place de finition lisse (hourdis ou dalle suivant stabilité)

Concerne : garage collectif, caves, locaux techniques et entretien, local poubelles, espace vélos, coursives et circulations verticales.

## **12 COMPOSITION DE TOITURE**

### **12.1 Toitures à deux versants**

Concerne : bâtiment principal.

#### **12.1.1 Structure de toiture**

Structure en fermettes préfabriquées 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 : zone piétonne et terrasses au rez-de-chaussée, terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, volume ascenseur et 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 2<sup>ème</sup> étage.

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

- Accès technique aux combles. Châssis à ouverture manuelle pour passage d'homme.
- Couvre-murs
- Rives
- Solins
- Avaloirs
- Corniches ardennaises et tuyaux de descente en zinc. Ils sont apparents
- Crépines
- Cornières
- Trop-plein, rejet d'eau et gargouilles
- Tous les raccords d'étanchéité

## **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 sorties est dicté suivant les exigences techniques.

Concerne : prise 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
- Simple vitrage transparent feuilleté sans exigence thermique
- Ton gris, à définir par l'architecte

La porte d'entrée principale du bâtiment est intégrée dans le châssis du rez-de-chaussée. Elle est munie d'une ferme porte automatique, d'une poignée anti-panique intérieure, d'un arrêt de porte et d'un tirant vertical en inox.

Concerne : volume de circulations verticales.

### **13.1.2 Porte piétonne**

Châssis de profilé standard sans vitrage. Ton gris à déterminer par l'architecte. Ventilation via grille ou feuille de porte en treillis métallique si nécessaire. Quincailleries (poignées intérieures et extérieures, gâche électrique, etc.).

Concerne : porte piétonne garage.

### **13.1.3 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.

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

Teinte intérieure : blanc.

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

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

Les châssis sans allège sur vide sont munis d'un vitrage feuilleté.

Les ouvertures de fenêtres peuvent varier légèrement en largeur et en hauteur par rapport aux indications des plans.

Les portes d'entrée sont munies de serrures à 3 points, d'un seuil suisse en aluminium permettant de garantir une étanchéité à l'air optimale et d'un vitrage fumé.

Les dimensions indiquées sur les plans sont des dimensions entre murs bruts, c'est-à-dire sans enduit intérieur.

Concerne : appartements, suivant plans.

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

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

Cette option est possible (en fonction de l'avancement du chantier lors de la demande) pour tous les 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 intégré rectangulaire et rails verticaux ton gris
- Toile solaire micro perforée, opacité ton gris
- Fonctionnement via interrupteurs intérieurs

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

### **13.3 Porte de garage**

- Porte sectionnelle isolée en aluminium lisse de ton gris, à déterminer par l'architecte
- Parcloses supérieure de la porte sectionnelle en treillis métallique
- Système d'ouverture électrique avec télécommande à distance (1 télécommande par emplacement de parking)
- Bouton poussoir intérieur pour ouverture sans télécommande
- Système de sécurité anti-effraction/anti-relevage
- Système de temporisation avec fermeture automatique
- Système de débrayage manuel en cas de coupure de courant
- Ferrure et moteur adaptés au nombre de place de parking
- Système anti-heurt

Concerne : garage collectif.

### **13.4 Quincailleries**

Quincailleries assorties, dans le ton des châssis.

### **13.5 Lettrage**

Lettrage adhésif à appliquer sur panneau à l'entrée de l'immeuble, au-dessus de l'ensemble boîtes. Il indique le nom de la résidence, l'adresse postale et les logos Pierre & Nature et Convents.

A déterminer par l'architecte.

## **14 CHAUFFAGE**

### **14.1 Système**

Le système de production de chaleur de l'immeuble repose sur une technologie moderne et écoénergétique. Cette production est assurée par deux pompes à chaleur air-eau collectives, qui captent les calories présentes dans l'air afin de produire la chaleur nécessaire au système de chauffage de la résidence.

Les modules extérieurs sont placés à distance de l'immeuble afin de respecter les normes urbanistiques et acoustiques en vigueur au moment de l'installation.

La répartition des coûts individuels de chauffage sont réalisés par une société spécialisée via des décompteurs intégrateurs à charge de la copropriété. Le choix de la dite société sera réalisé par la copropriété lors de la première assemblée générale. Sont prévus par le promoteur-constructeur dans l'installation de chauffage et d'eau chaude les emplacements permettant la pose des décompteurs intégrateurs choisis par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'installation sera adaptée afin de correspondre aux exigences du certificat de performance énergétique.

### **14.2 Diffusion de chaleur : chauffage sol**

La diffusion de chaleur est assurée par un réseau de chauffage par le sol. Ce réseau est prévu dans toutes les pièces des appartements à l'exception des chambres à coucher et des locaux techniques.

### **14.3 Températures**

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

- Cuisine, salle de séjour et salon : 22°C
- Hall d'entrée et WC : 20°C
- Salle de bains : 24°C

### **14.4 Collecteur**

Les collecteurs sont placés dans chaque appartement. L'emplacement sera défini par le promoteur-constructeur avant leur pose.

### **14.5 Thermostat**

Chaque appartement est doté de plusieurs thermostats permettant une régulation efficace et personnalisée du chauffage.

Un thermostat principal digital est installé pour contrôler les plages horaires de l'ensemble des zones séjour et cuisine.

Deux thermostats analogiques permettent de réguler la température des zones : (1) couloir(s) et WC et (2) salle de bain. Dans l'appartement 3F, qui dispose de deux salles de bain, un thermostat analogique supplémentaire est installé.

L'emplacement sera défini par les acquéreurs avec le promoteur-constructeur avant leur pose.

### **14.6 Divers**

Les tuyauteries de l'installation peuvent être apparentes devant le mur 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 Système de production d'eau chaude sanitaire**

#### **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 un boiler électrique individuel d'une capacité de 150 litres installé dans le local technique de l'appartement.

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

### **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 :

- Appartements 1 chambre à coucher : **4.500,00 €** (prix de vente public HTVA).
- Appartements 2 chambres à coucher comprenant une salle de bains : **5.250,00 €** (prix de vente public HTVA)
- Appartements 3 chambres à coucher comprenant une salle de bains : **5.250,00 €** (prix de vente public HTVA)
- Appartements 3 chambres à coucher comprenant deux salles de bains : **7.500,00 €** (prix de vente public HTVA)

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

Les caissons de fermeture des baignoires éventuelles ainsi que les systèmes de support des WC suspendus (bâti-support) sont à intégrer dans le forfait budgétaire.

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

Pour tout autre type de pose ou d'aménagement 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 :

- Lave-linge
- Lave-vaisselle
- Evier de cuisine

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

Les WC sont raccordés à un réseau spécifique relié à une citerne d'eau de pluie (sans comptage de la consommation). Le groupe hydrophore est installé en cave. Le remplissage d'appoint de la citerne se réalise depuis le compteur commun.

L'eau de pluie utilisée pour les chasses d'eau des WC peut être colorée à certaines périodes.

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

Tous les châssis des WC suspendus seront munis d'un caisson en structure bois (hauteur 110 cm). Les caissons sont carrelés.

## **16 VENTILATION**

### **16.1 Ventilation des entités privées**

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

- Groupes de ventilation individuels dans le local technique de chaque appartement ;
- Echangeur ;
- Régulation intégrée des débits ;
- Filtre facilement accessible pour remplacement aisé ;

- Bypass 100% air neuf ;
- Silencieux et isolants anti-vibratoires en sortie de groupe de ventilation ;
- Bouches de pulsion et d'extraction ;
- Prises et rejet d'air en toiture ou en façade.

Les spécificités techniques du groupe seront adaptées afin de correspondre aux exigences du certificat de performance énergétique.

Les conduits de l'installation peuvent être apparents dans les locaux non habitables (débaras, garage, caves, ...) et sont dissimulées partout ailleurs (faux-plafond ou caisson). Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

Il est interdit d'éteindre le groupe de ventilation. Les filtres intégrés au groupe de ventilation doivent être nettoyés/remplacés régulièrement à charge du copropriétaire en fonction des prescriptions du fabricant.

Le sèche-linge ne pourra pas être raccordé aux conduits de ventilation. Seul un sèche-linge à condensation pourra être installé.

## **16.2 Conduites 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 conduits seront placés 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 conduites de ventilation intégrées dans les faux plafonds seront fixées le plus près possible de la structure portante.

### **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 en vigueur.

### **16.2.4 Isolation**

Une isolation sera prévue autour des conduits 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.

### **16.2.6 DéTECTEURS CO<sub>2</sub>**

Les appartements seront équipés de détecteurs CO<sub>2</sub> selon les critères établis pour être en conformité avec la certification PEB.

### **16.2.7 Ventilation naturelle du sous-sol**

Concernant le parking, en plus des grilles prévues dans la porte sectionnelle et la porte piétonne, cinq (5) conduits de ventilation (diamètre 200 mm) seront installés aux emplacements stratégiques pour garantir une aération uniforme. Enfin, des fourreaux de ventilation entre les caves seront ajustés à un diamètre de 160 mm, alternant entre pied et tête de mur, afin de permettre un flux d'air traversant efficace.

## **17 ETANCHEITE A L'AIR**

### **17.1 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 des certificats de performance énergétique.

### **17.2 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 mesure doit être effectuée à l'aide du « blowerdoor test » dont le nombre de ventilateurs sera adapté au volume à mesurer.

L'ensemble des appartements devront respecter le niveau d'étanchéité à l'air spécifique dicté dans le certificat de performances énergétiques (classe énergétique A, Qzen). Le nombre et le type de test Blowerdoor décrit dans le certificat devront être effectués préalablement à la réception des entités privatives.

Concerne : appartements suivant calcul PEB.

## **18 ELECTRICITE**

### **18.1 Tubages**

L'installation est encastrée dans les locaux habitables (en chape ou sous enduit de plâtre), sauf dans les caves, le garage collectif et les espaces techniques communs et privatifs où ils sont apparents.

Les percements ne peuvent ni altérer la résistance au feu des parois, ni la stabilité ou l'étanchéité du bâtiment.

### **18.2 Entités privatives**

Tableau basse tension 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-constructeur avant leur pose.

Au plus tard endéans les 6 mois à partir de la réception provisoire, les acquéreurs recevront le certificat de conformité des installations électriques.

### **18.2.1 Appartements**

- 1 prise télédistribution/satellite (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur) ;
- 1 système de visiophone/parlophone ;
- Alimentations séparées pour les VMC, les fours et les taques de cuisson de chaque appartement ;
- Prises de courant simples dont 3 sur circuits séparés (machine à laver, séchoir et lave-vaisselle) :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 13 prises
  - Appartements 2 chambres à coucher : 17 prises
  - Appartements 3 chambres à coucher : 21 prises
- Prises de courant doubles :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 2 prises
  - Appartements 2 chambres à coucher : 2 prises
  - Appartements 3 chambres à coucher : 2 prises
- 1 prise de courant pour extérieur/appartement ;
- Prises téléphone/internet (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
  - Appartements 1 chambre à coucher : 1 prise
  - Appartements 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 : 14 interrupteurs dont 1 pour terrasse
- Points lumineux :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 11 points lumineux dont un point lumineux extérieur
  - Appartements 2 chambres à coucher : 14 points lumineux dont un point lumineux extérieur (sauf entité 0A : 15 points lumineux)
  - Appartements 3 chambres à coucher : 16 points lumineux dont un point lumineux extérieur (sauf entité 2E : 18 points lumineux)

### **18.2.2 Caves privées**

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

### **18.2.3 Luminaires extérieurs**

Appliques murales. Ton anthracite. Soumis au choix de l'architecte.

Concerne : balcons et terrasses, suivant plans.

## **18.3 Locaux communs**

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

### **18.3.1 Luminaires extérieurs**

Appliques murales. Ton anthracite. Fonctionnement sur détecteurs de mouvement ou crépusculaires. Soumis au choix de l'architecte.

Concerne : coursives et circulations verticales, suivant plans.

Luminaires extérieurs bornes. Soumis au choix de l'architecte.

Concerne : parking extérieur, suivant plans.

Ruban LED, ton blanc dans un rail ton noir avec plexi de protection ton noir.

Concerne : entrée résidence, suivant plans.

### **18.3.2 Luminaires intérieurs**

Luminaire intérieur TL type LED

- Appareils d'éclairage LED-TL
- Base supérieure en PVC ton gris et caisson de protection inférieur translucide
- Fixations invisibles

Soumis au choix de l'architecte.

Concerne : éclairage principal du garage collectif et des locaux techniques.

Luminaires intérieur plafonnier

Plafonniers opalins circulaires. Soumis au choix de l'architecte.

Concerne : caves privatives, locaux techniques suivant plans.

## **18.4 Appareils de sécurité et incendie**

### **18.4.1 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).

### **18.4.2 Centrale incendie**

- Centrale incendie en réseau dans une partie commune de la résidence et répertoriant tous les appareils connectés
- Boutons d'alerte en réseau à chaque étage
- Sirène d'alerte en réseau à chaque étage
- Conforme aux réglementations Service régional Incendie

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

### **18.4.3 Extincteurs**

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

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

### **18.4.4 Détecteurs incendie isolés**

Fourniture et pose de détecteurs incendie isolés, avec sirène d'alerte intégrée suivant les réglementations du SRI.

Concerne : appartements, suivant impositions SRI.

#### **18.4.5 Pictogramme de sécurité**

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 Service régional Incendie .

### **18.5 Vidéo parlophone et sonnettes**

#### **18.5.1 Vidéo-parlophone couleurs**

Système vidéo-parlophone couleur complet comprenant :

- 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 porte d'entrée du bâtiment depuis chaque appartement.
- porte-étiquette pour affichage du nom des propriétaires (1 par appartement).

Concerne : appartements.

#### **18.5.2 Clavier à code**

Clavier à code permettant l'ouverture de la porte sur gâches électriques.

Concerne : entrée principale du bâtiment et entrée du sous-sol.

#### **18.5.3 Sonnettes**

Système complet comprenant :

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

Concerne : appartements.

### **18.6 Antenne parabolique**

Possibilité de raccordement à une antenne parabolique collective en toiture. L'ensemble des tubages nécessaire à l'installation de l'antenne parabolique est prévu (en ce compris vers les locaux techniques des appartements).

Le placement éventuel de l'antenne, du répartiteur et les raccordements de ces éléments se feront à charge de la copropriété.

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

### **18.7 Kit solaire photovoltaïque**

Une installation photovoltaïque de 15 kWc est prévue en toiture afin de réduire la consommation en électricité des parties communes (pompes à chaleur, ascenseur, porte sectionnelle, éclairage, ...). L'installation est raccordée au compteur commun de l'immeuble.

## **18.8 Pré-équipements pour recharge de voitures électriques ou hybrides rechargeables**

Chaque emplacement de stationnement intérieur disposera de gaines en attente afin de pouvoir accueillir ultérieurement un dispositif de charge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Selon le concept de câblage choisi, le tableau de distribution principal ou, le cas échéant, les tableaux de départs individuels doivent disposer d'un espace libre afin de pouvoir accueillir ultérieurement les appareils de protection supplémentaires pour le raccordement des dispositifs de charge.

Concerne : garage collectif.

## **18.9 OPTION Bornes de recharge pour voitures électriques**

Sous réserve de l'approbation du gestionnaire de réseau et du Service Régional Incendie (SRI), des bornes de recharges pour voitures électriques sont proposées en option.

Pour toute demande d'augmentation ou de raccordement, la puissance disponible pourrait être limitée par le gestionnaire du réseau.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

Concerne : garage collectif.

# **19 MENUISERIES INTERIEURES**

## **19.1 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 : porte d'accès au sous-sol et certaines portes au sous-sol suivant indications aux plans et impositions Service Régional Incendie (SRI).

## **19.2 Portes intérieures surfacées**

Les portes sont composées de feuilles de porte planes à âme tubulaire en aggloméré recouverte sur les deux faces d'un panneau CPL. Elles sont placées dans un cadre adapté. La finition des chambranles et 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.

La finition de surface des panneaux CPL est de ton blanc.

D'autres portes/finitions peuvent être sélectionnées auprès du fournisseur indiqué.

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

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

Les dimensions des portes intérieures sont indiquées aux plans.

Les joints entre le cadre de la porte et le plafonnage sont à traitées à l'acrylique par le peintre.

Concerne : garage collectif, caves et appartements.

### **19.3 Ensemble boîtes aux lettres**

- Groupe de boîtes aux lettres en acier peint ton gris clair et portillons en alu ton gris clair situé à l'entrée du rez-de-chaussée de la résidence.
- Serrure à clé et porte étiquette.
- Charnières invisibles.
- Modèle et couleur à choisir par l'architecte.
- Ensemble fixé mécaniquement.

Dimensions des boîtes aux lettres suivant normes postales.

### **19.4 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.

La planification et la commande de cuisine et/ou de meuble doivent toujours se faire sur la base d'un relevé de mesure sur place, qui sera effectué après la fin de tous les travaux.

**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.**

## **20 FERRONNERIES**

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

Les systèmes de fixation peuvent varier selon la configuration.

- Lisse supérieure et inférieure plate
- Plats intermédiaires verticaux plats espacés de 11 cm au maximum
- Ton gris clair à choisir par l'architecte
- Hauteur de protection : 110 cm

Les garde-corps en acier sont de type oblique dans les cages d'escalier.

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

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

- Plats en acier métallisé et poudré
- Lisse supérieure et inférieure horizontales
- Plats intermédiaires verticaux plats espacés de 11 cm au maximum
- Double charnière latérale
- Clenche inox double face sans fermeture à clé
- Hauteur de protection : 100 cm ou 110 cm selon l'élément.

Concerne : accès aux terrasses en bout de coursives et portillon escalier accès sous-sol, suivant plans.

### **20.3 Main-courante**

- Main-courante en acier métallisé et poudré
- Fixations via des pattes d'attache ponctuelles pour fixation au sol environ toutes les 3 marches
- Hauteur de protection 110 cm pour les paliers ou 100 cm à partir des nez de marches

Concerne : circulations verticales, suivant plans.

### **20.4 Auvents**

- Structure en structure métallique fixée ponctuellement dans la structure porteuse à travers le parement
- Toutes pièces vues en inox
- Feuille de verre transparente fixée aux 4 points en légère pente vers l'extérieur

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

### **20.5 Range-vélos intérieurs**

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

Concerne : garage collectif.

## **21 PEINTURE**

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

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis pour l'application d'un TASSO collé au murs et l'application de deux couches de peinture sur les murs et les plafonds.

Concerne : appartements.

### **21.2 Peinture colonne béton**

- Deux couches de peinture aspect satiné
- Ton : « rouge pompiers » (RAL 3000)
- Depuis le niveau +20cm jusqu'au niveau + 200cm

Concerne : colonnes libres sur 4 faces dans le garage collectif.

### **21.3 Peinture parking**

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

Concerne : garage collectif.

### **21.4 Signalétique**

Support de plaque minéralogique pour attribution de parking avec plaques affichant numéro de l'appartement ou de place de parking

Concerne : emplacement extérieur

Plaques murales en PVC rigide affichant numéro de l'appartement ou de place de parking.

Concerne : emplacements intérieurs garage collectif.

## 22 ASCENSEUR

- Ascenseur électrique de marque réputée comprenant tous les raccordements électriques et connexion téléphonique
- Capacité : capacité de 8 personnes (630 kg maximum) et accessibilité pour pour usager en chaise roulante
- Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Finition extérieure : portes inox
- Finitions intérieures : portes inox, parois de finition stratifiée aluminium brossé, miroir, plafond avec éclairage intégré, et sol en 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 piétons et accès véhicules, selon indications aux 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
- Joints d'épaisseurs variables
- Ton gris à définir par l'architecte

Concerne : zone accès garage collectif et zone accès entrée résidence, suivant plans.

#### 23.2.2 *Dalles gazon*

Dalles gazon en béton type HELIX avec remplissage de substrat et de semences.

Concerne : emplacements de parking extérieurs, suivant plans.

#### 23.2.3 *Bordures*

Bordures préfabriquées en béton.

Concerne : périphérie autour de la pompe à chaleur, bord des zones en dalles gazon/pavés et pelouse, entre dalles gazon et pavés drainants, entre place de parking suivant plans.

### **23.3 Eléments en acier**

#### **23.3.1 *Cornière acier***

Bordure en acier galvanisé.

Concerne : bordure terrasse en contact avec pleine terre de l'appartement du 0A, suivant plans.

### **23.4 Plantations**

#### **23.4.1 *Pelouse***

Gazon semé.

Concerne : jardin de l'appartement 0A et abords, suivant plans.

#### **23.4.2 *Jachère fleurie***

Une jachère qui ravit le jardinier et charme une multitude d'insectes pollinisateurs.

Concerne : zone citerne et bassin sec, suivant plans.

#### **23.4.3 *Arbres***

Arbres précultivés d'environ 200 cm de hauteur.

Essence feuillues régionale et arbres fruitiers à déterminer par l'architecte.

Concerne : jardins, suivant plans.

#### **23.4.4 *Haies pleine terre***

Haie pré-cultivée d'environ 100 cm de hauteur.

Essence régionale à déterminer par l'architecte.

Concerne : abords et jardins, suivant plans.

#### **23.4.5 *Végétalisation prémur***

Plantes grimpantes feuillues avec tuteur ou treillis.

Concerne : façade arrière, suivant plans.

### **23.5 Graviers**

Concerne : périphérie de la dalle pour module extérieur PAC, selon plans.

## 24 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.

## 25 PARTICULARITES

### 25.1 Raccordements

Les canalisations, appareils, 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, et le courant sont à la charge de l'acquéreur et 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, gaz, téléphone, égout, etc.) sont à la charge de l'acquéreur et du syndicat des copropriétaires, en sus du prix mentionné dans le contrat de vente. Ces frais seront facturés à l'acquéreur à prix coutant au prorata du nombre d'entités. A titre d'information, ces frais de raccordement sont estimées à +/- **5.000,00 € 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.

### 25.2 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.

Seuls les travaux mentionnés dans le cahier des charges sont exécutés. Sauf mention explicite dans le cahier des charges, les placards, armoires, ameublements, aménagements, plantations et éléments décoratifs figurant aux plans ne sont pas compris dans le prix d'achat de l'appartement.

### 25.3 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-constructeur.

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.

Après confirmation des plans d'exécution définitifs par l'acquéreur, il n'y a plus de modification possible et ce pour des raisons de planning. Toute modification ou supplément ne seront exécutés qu'après confirmation écrite par l'acquéreur.

## **25.4 Entreprises et fournisseurs réservés**

Avant la réception provisoire, 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.

## **25.5 Réception provisoire**

L'acquéreur s'engage à donner accès à son entité aux sous-traitants si des travaux sont encore à réaliser après la réception provisoire.

Il est interdit de déposer des objets dans les entités privées et communes avant la réception provisoire.

## **25.6 Contrat**

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

## **25.7 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, diminution ou augmentation du prix. Les superficies communiquées sur les plans de permis pour les entités privatives correspondent aux superficies des appartements (y compris gaines techniques) et la structure des murs périphériques compris.

## **25.8 Garanties**

### ***25.8.1 La garantie financière***

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, suivant réglementation en vigueur.

Lors de l'acte notarié, 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.

### ***25.8.2 Garantie décennale***

Pendant 10 ans à compter de la réception provisoire, l'acheteur a une garantie pour les problèmes de stabilité et d'étanchéité du bâtiment. Cette garantie est couverte par une police d'assurance spécifique délivrée par l'entreprise de construction, conformément à la loi. Lors de l'acte notarié, le notaire vérifiera l'existence et la conformité de cette assurance.

## **25.9 Conventions**

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

## **25.10 Modifications techniques**

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

## **25.11 Divers**

Les emplacements de parkings situés dans le garage collectif sont ouverts et délimités via un marquage au sol. Ils ne sont pas pourvus de portes de garage. Ils ne pourront pas être séparés par des murs ou des cloisons.

Les voitures LPG (gaz) ne sont pas autorisés à entrer dans le garage collectif.

Eupen, le 20 janvier 2025.

Pour le promoteur-constructeur, CONVENTS AG  
Madame Astrid Convents  
Administrateur-Délégué



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

