

2017

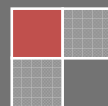
# CAHIER GENERAL DES CHARGES

Constructions traditionnelles.

Le présent cahier général des charges stipule la façon de mettre en œuvre, du gros-œuvre aux finitions.



PROJECTS 3D DEVELOPMENT SPRL  
REAL ESTATE DEVELOPMENT  
9/01/2017



# CAHIER DES CHARGES " VENTE "

OBJET : **Construction d'un immeuble de 16 appartements de standing**

Situation : Avenue d'Avon les Roches & Chemin de Chièvres à 7940 Brugelette

## DESCRIPTIF DES POSTES

### 1. GROS ŒUVRE / COUVERT / FERME

1. Maçonnerie & béton
2. Charpente & couverture
3. Menuiserie extérieure
4. Terrasses / Abords / Parking

### 2. FINITIONS

1. Murs & plafonds (plâtrerie)
2. Sols (chapes et carrelage)
3. Menuiserie intérieure
4. Parties communes

### 3. TECHNIQUES SPÉCIALES

1. Installation de chauffage
2. Installation sanitaire
3. Installation électrique
4. Ascenseur
5. Détection incendie
6. Vidéophonie

### 4. GÉNÉRALITÉS

1. Honoraires architecte / ingénieur / PEB / Etc...
2. Matériaux, valeur commerciale et modifications
3. Équipements d'utilité publique
4. Accès au chantier
5. Travaux exécutés par des tiers ou par l'acquéreur lui-même
6. Modifications en cour de travaux
7. Réception du logement
8. Syndic provisoire

## **DESCRIPTION DES TRAVAUX DU GROS-ŒUVRE AUX FINITIONS**

### Preliminaires

Les valeurs des matériaux font référence au prix «public» (hors TVA).

### Matériaux et mode d'exécution

Sauf stipulations contraires, tous les matériaux à mettre en œuvre sont sains, neufs et de première qualité. Leur mise en œuvre est faite conformément aux clauses, recommandations et spécifications des normes belges les plus récentes, du cahier des charges pour constructions privées du CSTC CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION (dernière édition), aux recommandations des fabricants ainsi qu'aux règles de l'art et au code de bonne pratique de la construction ou du cahier des charges SNT 80.

Les plans de stabilité (fondations, ossature, maçonneries, planchers, toiture) sont établis par des bureaux d'études spécialisés.

Des essais de sols ont été effectués à la demande du promoteur et ont servi de référence au bureau d'études en stabilité.

Essais réalisés (voir rapport du .....

Les réseaux d'égouttage privatifs sont établis par l'entreprise de gros-œuvre suivant le plan dressé par le bureau d'architecture.

Le raccordement à l'égout public est prévu suivant la feuille ... /... dossier permis d'urbanisme daté du .././2017

Suivant demande de l'Administration communale de Brugelette.

## **GROS-ŒUVRE / COUVERT / FERMÉ**

### **1. TERRASSEMENTS / MACONNERIE / BÉTON**

#### Terrassements

Ces travaux comprennent les déblais et remblais nécessaires afin d'y établir les fondations. Les remblais sont compactés et réalisés au moyen de bonnes terres provenant des déblais de la fouille ou localement au moyen de sable stabilisé suivant les indications de l'ingénieur-conseil en stabilité. Les terres excédentaires sont évacuées par camions vers une décharge agréée. Les terres arables seront stockées sur le site en zone arrière afin d'être utilisées lors du nivelage final.

#### Mise à la terre

Un câble de cuivre plombé électrolytique suivant les normes en vigueur (R.G.I.E) est posé d'une pièce sous les semelles périphériques de fondation sur le terrain nu et recouvert de terre avec remontées à l'endroit du futur compteur électrique.

#### Passage des câbles

Une courbe à impétrants en pvc agréée est prévue pour recevoir les câbles des Sociétés distributrices ainsi qu'un fourreau en pvc type Caboflex Diam.110 pour recevoir un Socarex, si une citerne est prévue au devis initial. Les tranchées et la pose des fourreaux reliant la courbe à impétrants à la borne en limite de propriété en attente pour le passage des Sociétés distributrices ne sont pas reprises au devis, ce poste est à réaliser par l'acquéreur. Nous pourrions vous remettre une offre de prix pour ce poste.

#### Fondations en radier

Les fondations sont exécutées en conformité avec les plans et bordereaux établis par l'ingénieur-conseil. Les semelles en béton seront coulées hors-gel sur une profondeur de 50 cm et 30cm de largeur, ensuite une dalle en béton doublement armé à 350kg/m<sup>3</sup> de 25cm d'épaisseur est coulée et nivelée.

#### Béton armé et structure métallique

Les structures en béton armé (poutres - linteaux etc...) sont réalisées suivant l'étude de l'ingénieur en stabilité, elles seront coulées sur place ou préfabriquées. Toutes les poutrelles en acier sont traitées anti-corrosions et reposent de part et d'autre sur des supports en béton armé aussi appelés « asselet »

#### Maçonneries en élévation

Les maçonneries portantes extérieures (derrière parement) hors/terre sont constituées de bloc en terre cuite ou similaire d'une épaisseur de 14cm. Les cloisons non portantes sont réalisées en bloc de terre cuite d'une épaisseur de 9cm ou en carreaux de plâtre d'une épaisseur de 10cm. Les cloisons font partie du gros-œuvre, les maçonneries d'assises soit le premier rang est réalisé en bloc de béton cellulaire sur une hauteur de 25cm afin d'isoler les murs porteurs et les cloisons de la dalle de béton. Les dimensions des locaux indiquées aux plans sont les dimensions gros-œuvre. Des variations de 1à 2cm sont toutefois possible suivant le type de parachèvement des surfaces, plafonnage, faïence, etc..

#### Le parement

Le complexe mur extérieur est de 35 cm d'épaisseur, il est composé de la manière suivante :

- Bloc en terre cuite ép.14cm
- Isolant rigide en polystyrène expansé (EPS) ép.200mm valeur lambda de 0.040 W/mK
- Enduit décoratif minéral épaisseur 10mm

L'ensemble répond aux normes d'isolation en vigueur EW=60 actuellement préconisé.

Les appuis de fenêtre sont en aluminium du même ton RAL des châssis. Les seuils de porte sont en pierre bleue adoucie d'une épaisseur de 5cm et munie d'un talon de 1cm.

### Planchers

Les planchers sont constitués d'éléments "autoportants" en béton armé du type hourdis ou similaires.

La charge utile de ces planchers est de 350 kg/m<sup>2</sup>.

- couvrant le rez-de-chaussée, pose de hourdis rugueux
- couvrant de premier et le deuxième étage, pose de hourdis rugueux

Suivant la portée des planchers, une chape de compression sera réalisée suivant l'étude du fabricant.

### Réseau d'égouts

Le réseau d'égouts est conforme aux réglementations en vigueur de la Commune de Brugelette et réalisé conformément suivant le plan de l'architecte. Le réseau d'égouts est composé comme suit :

- Tuyauteries en PVC (LABEL BENOR).
- Citerne d'eau de pluie Tempo (zone tampon) de 20.000Lt en béton préfabriqué et terminée d'une taque en fonte.
- Chambre disconnectrice 80x80cm munie du siphon coupe odeurs et terminée d'une taque en fonte.

Les tuyauteries sont dimensionnées de manière à garantir le bon écoulement des eaux. Elles sont enterrées et fondées sur une couche de béton maigre ou de sable stabilisé de 15cm d'épaisseur environ pour en assurer la stabilité et l'alignement. Le réseau d'égouttage s'arrête donc à la dernière chambre de visite. Au-delà, le promoteur prendra en charge le raccordement de l'égouttage au réseau public en voirie.

## **2. CHARPENTE ET COUVERTURE**

Suivant le plan de l'architecte, la toiture est composée de la manière suivante.

Les descentes d'eaux de pluie sont en zinc de sections carrées ou rondes fixées à la maçonnerie par des colliers en acier galvanisé à raison de un par mètre et adaptées au réseau d'eaux pluviales par des réductions de diamètre 110/80 en pvc. Toutes les descentes d'eaux de pluie sont munies d'une crépine. Les avaloirs et gargouilles sont préfabriquées, elles sont munies d'un trop-plein. Les solins contre-mur sont réalisés en zinc et plomb en pose classique et terminés par un joint souple en silicone.

### Couverture sur toiture plate

Elle est réalisée sur un support en béton (chape de pente), l'étanchéité est assurée par une membrane monocouche en PVC de type EPDM. Elle est fixée mécaniquement au support sur des panneaux isolants en polyuréthane d'une épaisseur de 120mm collés et enrobés de feuilles asphaltées. Toutes les finitions et remontées (acrotère) sont terminées par des solins en zinc munis de joints souples. Les couvre-murs sont réalisés en EPDM et terminés par des profils de rive en aluminium de ton assorti. Des coupoles de désenfumage de dimensions appropriées sont prévus dans les halls des parties communes.

## **3. MENUISERIE EXTERIEURE**

### Menuiseries extérieures

Les châssis des fenêtres, portes et portes-fenêtres sont réalisés en Alu de très bonne qualité. Le ton extérieur des châssis est de ton gris. En Région Wallonne, les châssis des locaux dits « secs » (chambres et living) doivent être équipés d'un système de ventilation obturable et réglable dans le cas d'une extraction mécanique ou simple flux. Les menuiseries extérieures comportent, dans le dormant supérieur des éléments adaptés et calculés de façon à assurer la ventilation des locaux suivant la norme dite NBN 50-001. Cette ventilation est obtenue au moyen de grilles de ventilation intégrées dans les châssis. Un joint sur trois côtés est réalisé en SIKAFLEX souple d'un ton assorti aux châssis afin d'assurer la parfaite étanchéité entre les menuiseries et le parement en enduit. Ces joints sont réalisés après la pose de l'enduit extérieur. Le profil des châssis utilisé est dimensionné de manière à garantir la rigidité de chaque ensemble. La manœuvre est assurée par une quincaillerie dont les dispositifs de fermeture sont encastrés au profil. Afin de permettre une ventilation naturelle des différents locaux ainsi que le nettoyage aisé de tous les vitrages. Les fenêtres sont du type ouvrant, oscillo-battant ou coulissant suivant les indications reprises aux plans de l'architecte.

### Vitrierie

Tous les châssis seront équipés d'un double vitrage isolant 4/16/4 non teinté avec une pare-close intérieure et joints souples. Les portes d'entrée privatives seront équipées d'un vitrage opaque avec un bord clair de 1cm sur 4 côtés. Les portes d'entrée accès aux parties communes disposeront d'un vitrage clair.

## **4. TERRASSES / ABORDS / PARKING**

### Terrasses & abords

Tous les appartements disposent d'une terrasse privative avec un revêtement en klinkers - carrelage ou bois. Les appartements du rez de chaussée ont chacun un jardin privatif avec une pelouse. Ceux-ci sont séparés par un écran opaque prolongé d'une haie. L'ensemble est fermé d'une clôture en treillis de type Bekaert ou similaire.

## Parking

Les places de parking privatives situées en zone laterale seront pourvue d'un arceau de parking rabattable permettant de bloquer l'accès. Les places de parkings extérieures seront réalisées en asphalte. L'espace pour vélos et local poubelles se situent dans un local couvert au niveau du petit parking.

## **FINITIONS**

### DESCRIPTION DES TRAVAUX DE FINITIONS

#### **1. MURS & PLAFONDS (PLATRIERIE)**

##### Plafonnage sur murs et plafonds

Tous les murs maçonnés en blocs de terre cuite sont plafonnés par un enduit monocouche de type « Knauf ». Tous les angles saillants des pièces plafonnées sont protégés par des cornières d'angles en acier galvanisé, noyées dans le plafonnage et placées sur toute la hauteur des murs. Au rez de chaussée et à l'étage, les hourdis sont plafonnés d'un enduit monocouche de type « Knauf ». Les cloisons de l'étage réalisées en blocs de plâtre, sont lissées d'un enduit type « Fix Finish » sur les 2 faces. Le plafonnage sur les murs de la salle de bain aux endroits où un revêtement en faïence est prévu, est réalisé avec une finition talochée afin d'obtenir une meilleure adhérence au support les retours de batées de châssis et portes sont calfeutrés de laine minérale, ensuite plafonnés et munis de cornières d'angles galvanisées. Le travail de plafonnage n'est pas un produit fini. Un ponçage et un enduisage des murs et plafonds sont toujours à réaliser avant la mise en peinture. Il est recommandé d'attendre un temps de séchage d'une période de 6 à 8 mois avant de peindre ou de poser un revêtement de type papier peint.

##### Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtres sont réalisées uniquement en pierre naturelle, en marbre beige ép. 2cm. Elles sont placées en « saillies » sous les châssis des pièces plafonnées.

En option, ces tablettes peuvent être réalisées dans un autre matériau, ( pierre bleue, granit ou en bois )

##### Isolation

L'isolation de nos constructions est poussée afin d'obtenir la norme de la Région Wallonne : EW=60. Cette norme permet d'obtenir une prime de la Région Wallonne.

##### Détail de l'isolation (général)

- 10cm de Polyuréthane projeté sur la dalle de sol.
- 20cm de Polystyrène expansé entre le bloc et l'enduit extérieur.
- 12cm de Polyuréthane rigide en toiture.

Double vitrage 1.1 4/16/4 pour les menuiseries extérieures.

#### **2. SOLS (CHAPES ET CARRELAGE)**

##### Chapes isolantes

Les chapes isolantes sont réalisées, en polyuréthane projeté d'une épaisseur de 10cm sur le sol des pièces habitables du rez-de-chaussée, sur un sol nettoyé et exempt de poussières, après la première phase des techniques spéciales et du plafonnage, ensuite l'isolation subit un rabotage par l'entreprise spécialisée.

##### Chapes acoustiques

Les chapes acoustiques sont de type Insulit Bi+9 ép. 9mm sont réalisées sous les chapes traditionnelles du 1<sup>er</sup> & 2<sup>ème</sup> étage afin d'atténuer le bruit et d'obtenir un confort phonique agréable.

##### Chapes traditionnelles

Les chapes du rez-de-chaussée sur l'isolant ont une épaisseur de +/-7cm et sont armées de fibres. Les chapes des étages auront une Ép. de +/- 7cm non armées. Un joint de dilatation périmétrique est posé contre les murs afin de limiter les contraintes telles que fissures etc.....

##### Carrelage sur sol

La fourniture de carrelage est à choisir chez un de nos fournisseurs. Le budget prévu est de 25,00€/m<sup>2</sup> ttc en prix public. Le carrelage prévu est un grès cérame émaillé (classe 5) d'un format minimum 45 x 45cm et maximum 60 x 60cm. La pose est prévue collée et rectiligne. Une pose en diagonale ou le choix d'un carrelage de plus grand format ou un carrelage rectifié, fera l'objet d'un supplément de prix. La pose de carrelage est prévue dans les pièces suivantes : hall d'entrée, wc, séjour/cuisine, buanderie, salle de bain. Les plinthes sont assorties au carrelage. Le budget prévu est de 7,50 €/mt ttc en prix public.

### Faïences sur murs

La fourniture des faïences est à choisir chez un de nos fournisseurs. Le budget prévu est de 25,00€/m<sup>2</sup> ttc en prix public. Ces faïences ont un format 25 x 25cm minimum et 30 x 60cm maximum. Des profils d'angle (Schlüter) en pvc de teinte assortie sont également prévus aux endroits saillants. La pose est prévue collée et rectiligne. Le jointoyage des faïences est prévu de ton blanc ou gris clair. La pose de faïence est prévue sur le dessus, dessous et retours de la baignoire sur une hauteur de 60cm. Dans la douche, la pose est prévue autour du receveur sur une hauteur de 2,20m. Le jointage est réalisé systématiquement avec un produit hydrofuge spécial pour pièces d'eaux. En option, les murs peuvent être décorés d'une frise ou d'un bandeau en galets. Il est aussi possible de jointoyer en coloré ou ton sur ton suivant la gamme de teinte du fabricant.

## **3. MENUISERIE INTERIEURE**

### Portes intérieures

Les portes sont de type «alvéolaire» plane à plaquage de bois (hêtre ou chêne). Les chambranles et les ébrasements sont de même qualité et sont munis d'un joint acoustique de confort. Les clenches de porte sont de style contemporain en inox, à choisir chez notre fournisseur parmi notre gamme standard. Toutes nos portes sont livrées non traitées et non mastiquées.

En option, nous pouvons proposer des portes dans un style plus design. Également, toutes sortes de portes en verre sécurit. Il est également possible de faire lazurer les portes en bois en atelier.

### Généralités

Les rails et/ou cache-rails ainsi que les barres à tentures ne sont pas prévus dans la présente entreprise. Les caches tuyaux et gaines techniques nécessaires sont réalisées en panneaux mdf non peints.

## **4. PARTIES COMMUNES**

### Généralité

Les halls d'entrée commune au rez de chaussée sont fermées par des ensembles de portes vitrées, elles sont munies de serrures à cylindres et peuvent être ouvertes à partir de chaque appartement grâce à la vidéophonie. Une serrure à gâche actionnée par une seule clé collective permettra d'ouvrir les portes d'entrées des communs. La fermeture est automatique. Un ensemble de sonnettes avec porte-noms ainsi qu'un ensemble de boîte aux lettres est prévu dans chaque hall d'entrée commune du rez de chaussée.

Le sol des halls communs il est prévu un carrelage de type grès cérame de dimension 30/30 dans un ton classique qui sera déterminé par l'architecte. Le carrelage sera fini par une plinthe assortie au carrelage. Un cadre avec un paillason sera posé à l'intérieur, devant chaque porte d'entrée du rez de chaussée.

Les murs et plafonds reçoivent un enduit pelliculaire projeté. Une peinture du type Latex sera appliquée sur l'ensemble et le ton sera déterminé par l'architecte.

Les portes palières sont de type à peindre, elles sont d'office coupe-feux RF.1/2hr et sont munies d'une fermeture à trois points et ornées d'une poignée classique en inox et d'une serrure à cylindre. Des extincteurs, dévidoirs, lampes de secours et pictogrammes sont prévus conformément à la législation et aux instructions des pompiers locaux.

Par hall commun il est prévu

- 1 point lumineux par détecteur
- 1 prise bipolaire et terre

Une alimentation en eau froide sera réalisée pour la pose d'un robinet de service avec cassolette à l'extérieur (côté rue halls communs).

L'escalier est de type béton architectural préfabriqué avec une finition (béton ciré). Il est muni d'un nez de marche en caoutchouc noir ou gris, une rambarde en acier peint diam. 40mm est posée côté mur. Il prend cour au rez de chaussée et se termine au deuxième étage.

## **3 TECHNIQUES SPECIALES.**

### **1. INSTALLATION DE CHAUFFAGE.**

#### Chauffage central au GAZ

La chaudière est prévue à ventouse «Rénova-Bulex» ou similaire, à production d'eau chaude instantanée (Thématech 24kw ou Thémaclassic 28kw) Accessoires compris : circulateur « Grundfos » et régulateur. Les radiateurs sont en acier pré peints de type « Radson Compac » ou similaire. Ils sont calibrés par rapport à une étude calorifique établie par un technicien approprié. Chaque radiateur est complété par une vanne thermostatique à graduations. La tuyauterie sous la chape est réalisée en monotube polyéthylène type Multiskin ou Alpex ou similaire



Un thermostat d'ambiance à lecture digitale rétro éclairé de marque « Honeywell » est prévu dans le séjour. La mise à feu est réalisée par l'installateur en chauffage central. Réception de la tuyauterie de gaz par organisme agréé. La tuyauterie de gaz est prévue du local technique (suivant plan) jusqu'à la chaudière individuelle.

Un entretien annuel de la chaudière est nécessaire afin d'obtenir un meilleur rendement. Cette tâche sera prise en charge par l'acqureur.

Selon les normes, l'installation du chauffage central est étudiée pour obtenir un minimum de températures différentes en fonction d'une température extérieure de -10°C

\*22° dans le séjour living

\*22° dans la cuisine

\*22° dans le bureau

\*24° dans la salle de bain

\*24° dans la salle de douche

\*20° dans les chambres

\*16° dans la buanderie (débaras)

## **2. INSTALLATION SANITAIRE.**

### Alimentations

La salle de bain est pourvue d'une alimentation en eau chaude et en eau froide. Les tuyauteries sont exécutées sous la chape en polyéthylène souple de type Multiskin et encastrées dans les murs aux endroits définis au plan d'exécution. Les alimentations d'eau froide destinées à la chaudière ou au boiler, ainsi qu'un robinet pour le lave-linge sont prévues. Pour les appartements situés au rez de chaussée, une alimentation en eau froide sera réalisée pour la pose d'un robinet de service avec cassolette à l'extérieur (côté terrasse). Les canalisations sont en PVC de qualité sanitaire et la section est calculée par l'installateur afin de permettre un parfait écoulement des eaux usées vers les décharges hautes prévues à cet effet.

### Appareils sanitaires (Suivant plan)

Les pièces d'eau sont équipées d'appareils sanitaires de base suivant le plan de l'architecte :

- a) baignoire en acrylique blanc avec mitigeur et douchette
- b) bac de douche en acrylique blanc avec mitigeur et douchette
- c) meuble lavabos avec vasque de couleur blanche, mitigeur, miroir avec éclairage led
- d) wc complet en porcelaine de couleur blanche avec abattant blanc

### Cuisine (Suivant plan)

les alimentations en eau chaude et froide ainsi que les évacuations pour eaux usées sont prévues. Il est prévu par appartement, un ensemble de mobilier et électroménagers : évier avec mitigeur, frigo, taque vitrocéramique, hotte, four et lave-vaisselle de qualité.

### Buanderie ou débaras (Suivant plan)

La buanderie est pourvue d'une alimentation encastrée en eau froide avec évacuation dans la perspective du placement d'un lave-linge.

### WC (Suivant plan)

Une alimentation en eau froide est prévue ainsi qu'une décharge, (si un lave-mains est prévu au plan).

### Robinetteries

La robinetterie prévue est de première qualité de marque « F.Grohé » ou similaire. Les modèles proposés sont contemporains de base et ont une finition chromée (First Quality). En option, il est possible de placer d'autres types ou modèles de robinetteries.

### Ventilation des locaux

La ventilation simple flux est conforme à la norme NBN 50.001 système C. Une extraction mécanique est prévue dans les locaux dits « humides » tandis qu'une amenée d'air naturelle via les ouvertures d'alimentation réglables (O.A.R) est prévue dans les locaux dits « secs » Le transfert des flux s'effectue via des ouvertures de transfert prévues entre les différents locaux. Les débits de ventilation sont calculés suivant les prescriptions de la norme.

Les composants :

- Groupe d'extraction avec moteur à courant continu.
- Bouches d'extraction.
- Interrupteur sans fil type radiofréquence.
- Gainages.
- Silencieux.
- Sortie en toiture, (buse en Alu.)

### 3. INSTALLATION ELECTRIQUE.

Elle comprend : le coffret divisionnaire de marque « VYNCKIER » avec face transparente et muni de fusibles automatiques (maximum 3 rangées). Les différentiels de terre (2 pcs maxi de 40A), les liaisons équipotentielles, le tubage protecteur des divers points lumineux. Les diverses prises et interrupteurs sont de marque « NIKO » de couleur blanche ou crème. Ces installations électriques sont livrées en parfait état de marche. L'installation électrique ne comprend pas l'achat et la pose de luminaires, spots, lustres, plafonniers etc. En option, nous pouvons prévoir les tubages précablés pour un futur système d'alarme.

#### Détail de l'installation électrique (Suivant plan)

##### Buanderie ou débarras

- 1 point lumineux simple à une direction
- 1 prise bipolaire et terre
- 1 prise pour le lave-linge
- 1 prise pour le sèche-linge
- 1 prise pour la chaudière

##### Hall d'entrée

- 1 point lumineux simple à trois directions
- 1 point lumineux à une direction pour l'extérieur
- 1 parlophone avec bouton presseur

##### WC

- 1 point lumineux simple à une direction

##### Séjour

- 2 points lumineux simples à deux directions
- 4 prises bipolaires et terre
- 1 prise pour le téléphone
- 1 prise pour la télédistribution
- 1 tubage pour le thermostat d'ambiance
- 1 point lumineux à une direction pour l'extérieur
- 1 prise internet

##### Cuisine

- 1 point lumineux simple à deux directions
- 2 prises pour le plan de travail
- 1 prise pour la taque de cuisson
- 1 prise pour le four
- 1 prise pour la hotte
- 1 prise pour le frigo

##### Hall de nuit

- 1 point lumineux simple à deux directions

##### Par chambre

- 1 point lumineux simple à deux directions
- 3 prises bipolaires et terre

##### Salle de bain

- 2 points lumineux simple à une direction
- 2 prises bipolaires et terre

##### Extérieur (terrasse)

- 1 point lumineux simple à une direction

##### Généralités

L'installation électrique est réalisée conformément au règlement général des installations électriques(R.G.I.E.) Elle est réceptionnée par un organisme agréé et prise en charge par le promoteur, l'acquéreur a l'opportunité de participer à l'implantation des prises et des points lumineux. L'installation est encastrée dans les pièces plafonnées et apparente dans les pièces non plafonnées. L'installation électrique ne comprend pas la mise en place et le raccordement du compteur électrique. Elle commence donc au coffret divisionnaire.



## Raccordement des énergies

Les raccordements, à partir du tableau à fusibles jusqu'au compteur et au réseau extérieur sont à la charge du promoteur qui rétrocédera à l'acquéreur. Celui-ci doit obligatoirement s'adresser directement aux compagnies distributrices pour la demande de raccordement dès les gros œuvre commencé.

### **4. ASCENSEUR (S).**

Les ascenseurs sont fabriqués, posés et entretenus par SCHINDLER, ils sont à traction directe électrique sans local des machines avec entraînement à variation de fréquence. Capacité 5 Personnes, charge utile 675kg. Les ascenseurs seront équipés d'une installation d'alarme et d'une installation téléphonique conformes à la réglementation en vigueur. L'ascenseur sera décoré d'un miroir, d'une main courante, d'un clavier de commande et d'un faux plafond comprenant un éclairage (voir plan détaillé de l'architecte).

### **5. DETECTION INCENDIE.**

Par logement, deux détecteurs de fumée raccordés sur la centrale seront posés dans le hall d'entrée et dans le hall de nuit. Dans les parties communes, la détection incendie sera réalisée suivant le rapport pompier établis par l'organisme Vincotte en rapport avec les pompiers de la ville d'ATH.

### **6. VIDEOPHONIE.**

Les halls d'entrée commune seront équipés de tableaux de sonnettes et d'une caméra. Un vidéophone et un écran seront installés dans le hall d'entrée individuel de chaque appartement.

## GENERALITES

### **1) Honoraires : architectes - ingénieur - coordinateur de sécurité - rapporteur PEB**

Les honoraires précités sont inclus dans cette vente. Si l'acquéreur décide toutefois de procéder à une modification des plans dans les limites possibles et autorisées, cette modification pourra faire l'objet de rémunération sous forme d'un supplément d'honoraires.

### **2) Matériaux, (modification) uniquement pour les finitions**

L'acquéreur a la possibilité de choisir d'autres matériaux que ceux offerts dans le cahier des charges standard uniquement auprès du fournisseur désigné par le promoteur. Ce choix de matériaux donne toutefois droit au promoteur de facturer un supplément de prix. Même si l'acquéreur choisit un matériau dont la valeur commerciale est égale à celle du matériau standard repris dans le présent cahier des charges, le promoteur pourra demander un supplément pour la pose du matériau. Le règlement de ces travaux supplémentaires s'effectuera directement avec le promoteur. L'acquéreur sera contacté en temps utile par le promoteur afin de spécifier son choix de carrelage et appareils sanitaires auprès de ses fournisseurs. L'acquéreur doit respecter le délai s'y afférent.

### **3) Équipements**

Tous les frais relatifs à la connexion, à l'installation et la mise en service au contrôle à la consommation à l'abonnement des équipements d'utilité publique, (eau, gaz, électricité, téléphone, internet, distribution TV-FM) ne sont pas compris dans cette vente. Ils sont à charge de l'acquéreur.

### **4) Accès au chantier**

L'accès au chantier est strictement interdit à toute personne étrangère à l'exécution des travaux. L'acquéreur ne pourra visiter le chantier que s'il est accompagné d'un représentant du promoteur. Le chantier est inaccessible pendant le week-end et les congés du bâtiment. Les visiteurs sont obligés de se conformer au règlement de chantier local. Le promoteur décline toute responsabilité en cas d'accidents qui pourraient se produire sur le chantier. Les visites ont toujours lieu aux propres risques du (ou des) visiteur(s).

### **5) Travaux exécutés par des tiers ou par l'acquéreur lui-même**

Si l'acquéreur décide de faire exécuter des travaux de finition par des tiers ou d'en exécuter certains lui-même, ils ne pourront être exécutés qu'après réception et paiement de son logement. Ses travaux ne pourront en aucun cas entraver l'avancement général de l'ensemble des travaux.

### **6) Modifications en cour de travaux**

Dans le cas ou d'éventuelles modifications seraient à revoir suite aux exigences des autorités de la Ville ou des sociétés distributrice (Electrabel-SWDE-BELGACOM-Voo. Etc...), le promoteur se réserve le droit d'apporter toutes les modifications s'avérant nécessaires à l'exécution du projet pourvu qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité, à l'aspect esthétique, au prestige et à l'utilité du ou des logements. Les modifications ne donnent droit à aucune partie d'imputer des suppléments ou réductions du prix.

### **7) Réception du logement**

L'acquéreur sera informé par le promoteur des date et heure de la réception définitive.

### **8) Syndic provisoire**

A la réception des travaux, un syndic sera désigné provisoirement par le promoteur. Ce syndic veillera au bon entretien de l'immeuble et réglera les frais communs à charge des copropriétaires en proportion de leurs millièmes de propriété dans les parties communes. La consommation d'énergie sera à charge des acquéreurs ou de la copropriété dès la première mise à feu de l'installation. Une fois l'emménagement, la copropriété constituée confirmera le syndic en place ou définira et nommera elle-même un nouveau syndic.

### **POUR INFORMATION**

Le présent cahier des charges stipule la façon de mettre en œuvre les travaux dans le plus grand respect des règles de l'art. Les marques décrites peuvent être remplacées à qualités égales. L'attention du futur acquéreur est attirée sur le fait qu'il s'agit d'un immeuble neuf et qu'un faible tassement général ou en partie, qu'un fluage des bétons ainsi qu'une dilatation éventuelle provoquée par le chauffage peuvent produire au début de l'occupation certaines légères fissures ou certains retraits de menuiseries dont ni l'architecte, ni le constructeur ne peuvent être rendus pour responsables. Les microfissures dans les travaux de peinture et de plafonnage dues au tassement du bâtiment ne font pas l'objet d'une quelconque garantie. Dès que les plans et permis de construire ont été délivrés au promoteur, il n'est plus possible de modifier la structure de la future construction. Également concernant le ton des enduits et des châssis. Les matériaux cités ont été approuvés par la commune et répondent aux prescriptions urbanistiques.

### **CE QUI EST À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR**

- Les honoraires du notaire
- La TVA sur l'acquisition du bien
- Les frais d'équipements d'utilité publique
- Les compteurs (électrique-eau-gaz)
- Le mobilier (celui dessiné sur les plans l'est à titre d'exemple)