

# PROJET FRAGNÉE

Cahier des charges commercial



**MÉLOTTE GROUP**

PROPERTY DEVELOPMENT

Notre passion, bâtir l'avenir

# Coordonnées des différents partenaires

---

---

## MAÎTRE D'OUVRAGE

**INSPIRA IMMO – MELOTTE GROUP**  
Rue Joseph Deflandre 160/1  
4053 Embourg

---

## ARCHITECTE

**BUOL Architectes SComm**  
Avenue de Hony 5  
4130 Esneux

---

## INGÉNIEUR EN STABILITÉ

**IMHOTEP ENGINEERING**  
Rue Noel Heine 99  
4340 Awans

---

## RESPONSABLE PEB

**IMHOTEP ENGINEERING**  
Rue Noel Heine 99  
4340 Awans

---

## COORDINATEUR POUR LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ

**IMHOTEP ENGINEERING**  
Rue Noel Heine 99  
4340 Awans

---



FRAGNÉE - Cahier des charges commercial



FRAGNÉE - Cahier des charges commercial

# Tables des matières

• 1. Présentation du projet FRAGNÉE	7
• 1.1 IMPLANTATION	7
• 1.2 DESCRIPTION GÉNÉRALE	7
• 1.3 ACCÈS	7
• 1.4 ESPACES EXTÉRIEUR	7
• 2. Finitions et équipements des parties privatives	8
• 2.1 FINITIONS DES SOLS ET DES MURS	8
• 2.2 MENUISERIES INTÉRIEURES	9
• 2.3 CUISINE	9
• 2.4 SANITAIRES	10-11
• 2.5 CHAUFFAGE	11
• 2.6 VENTILATION	11
• 2.7 ÉLECTRICITÉ	13-14
• 3. Finitions et équipements des parties communes	14
• 3.1 SOLS	14
• 3.2 MURS ET PLAFONDS	14
• 3.3 PORTES INTÉRIEURES	15
• 3.4 ASCENSEUR	15
• 3.5 CONTRÔLE DES ACCÈS	15
• 3.6 MENUISERIES	15
• 3.7 CHAUFFAGE	16
• 3.8 ÉLECTRICITÉ	16
• 3.9 SIGNALÉTIQUE	16
• 3.10 LOCAL POUBELLES	16
• 4. Description des travaux généraux	17
• 4.1 GÉNÉRALITÉS	17
• 4.2 TERRASSEMENT ET FONDATIONS	17
• 4.3 STRUCTURE PORTANTE	17
• 4.4 COMPLEXE DE PLANCHER	17
• 4.5 COMPLEXE DE TOITURE	17
• 4.6 FAÇADES	18
• 4.7 ISOLATION	18
• 4.8 MENUISERIES EXTÉRIEURES	18-19
• 4.9 CANALISATIONS ET CONDUITES TECHNIQUES	19
• 4.10 ASCENSEUR	19
• 4.11 SÉCURITÉ INCENDIE	20
• 4.12 IMPÉTRANTS	20

• 5. Choix et modifications	21
• 5.1 CHOIX DES FINITIONS	21
• 5.2 CALENDRIER	21
• 5.3 MODIFICATIONS À LA DEMANDE DE L'ACQUÉREUR	21
• 5.4 GESTION DES MODIFICATIONS	22
• 5.5 MODIFICATIONS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE	22
• 5.6 TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'ACQUÉREUR	22
• 6. Réception de l'appartement	23
• 6.1 GÉNÉRALITÉS	23
• 6.2 RÉCEPTION PROVISOIRE	23-24
• 6.3 RÉCEPTION DÉFINITIVE	24
• 7. Clauses générales	25
• 7.1 GÉNÉRALITÉS	25
• 7.2 CODE DE MESURAGE	25
• 7.3 NORMES	25
• 7.4 INDICATIONS SUR PLANS	25
• 7.5 DISPOSITION DE CHANTIER	25
• 7.6 REMARQUES	25-26
• 7.7 CHARGES RESPECTIVES	26
• 7.8 IMAGES, PHOTOS ET PLANS	26
• 8. Dispositions finales	27

# 1. Présentation du projet FRAGNÉE

## 1.1 IMPLANTATION

Le projet FRAGNÉE est implanté sur la commune de Liège, Quai de Rome 108. Un quartier attrayant, un emplacement privilégié, proche de toutes les commodités.

## 1.2 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le présent cahier des charges porte sur la construction de 6 studios et 18 appartements composés de une, deux et trois chambres. L'ensemble dispose d'un sous-sol commun comprenant 11 emplacements de parking. 2 emplacements de parking supplémentaires, les caves et les locaux techniques communs sont situés au rez-de-chaussée. Le parking est accessible au sous-sol via un ascenseur à voitures.

## 1.3 ACCÈS

L'accès au hall d'entrée principal du bâtiment et l'entrée des véhicules vers les parkings se font directement à front de voirie. L'ascenseur vers les appartements est directement relié au sous-sol. L'immeuble est accessible aux personnes à mobilité réduite.

## 1.4 ESPACES EXTÉRIEURS

A l'exception des studios et de l'appartement 1.1, chaque appartement comprend une ou deux terrasse(s). Le projet est agrémenté d'un espace extérieur commun en intérieur d'ilot au niveau du rez-de-chaussée. Les plantations et aménagements de cet espace sont réalisés par le maître d'ouvrage.



NAMUR - BELGIQUE - 2020

## 2. Finitions et équipement des parties privatives

### 2.1 FINITIONS DES SOLS ET DES MURS

#### 2.1.1 Sols et plinthes

Le prix de l'appartement comprend la fourniture et la pose d'un carrelage céramique dans l'ensemble de l'appartement. La pose du carrelage au sol est orthogonale à joints gris standards, parallèles aux murs. Les carrelages sont collés sur chape. Pour les surfaces carrelées, des plinthes de finition identique. Aucune plinthe n'est posée aux endroits où du carrelage mural et des armoires de cuisine sont prévus.

- Hall d'entrée, séjour, cuisine, buanderie, toilette, salle de bains, chambre(s) et hall de nuit (si d'application).**

Carrelages en céramiques de dimensions 600x600x10mm de ton gris. Les plinthes sont prévues équivalentes au carrelage.

Ou

Carrelages en céramiques de dimensions 1200x200x10mm (imitation parquet). Les plinthes sont prévues équivalentes au carrelage.

- Revêtement du sol des balcons et des terrasses**

Les balcons préfabriqués sont en finition béton.

Les terrasses des appartements 1.3 / 2.1 / 3.1 / 3.3 / 7.1 / 7.2 sont recouverts d'une dalle sur plots de dimensions 600x600x200 de ton gris.

- Caves**

Les caves et locaux communs du rez-de-chaussée sont carrelés.

- Sous-sol**

Dalle de béton polie, conforme au choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

#### 2.1.2 Finition des murs

Tous les murs des appartements sont livrés prêts à peindre, avant ponçage et enduisage. Lors de la réception provisoire, l'acquéreur accepte que l'enduit puisse présenter des irrégularités superficielles. L'enduisage, le ponçage du support et la peinture sont à charge de l'acquéreur après réception provisoire des travaux. Dans la salle de douche, les carrelages muraux sont prévus jusqu'au plafond sur les faces verticales de la douche. Pose orthogonale prévue avec joints parallèles aux murs. Le carrelage est prévu blanc, de dimension 300x600x8mm.



## 2.2 MENUISERIES INTÉRIEURES

### 2.2.1 Portes

Les portes intérieures sont exécutées en portes à battée en laqué blanc tubulaire et équipées de poignées de porte en aluminium. Serrures accompagnées d'une clé par serrure.

Les portes d'entrée des appartements sont de type bloc porte anti-effraction « Sécurité IW2 » en stratifié blanc avec 3 points de fermetures et un judas optique. Huisserie métallique blanc. Ces portes sont prévues avec une résistance au feu de Rf 30'. Chaque porte reçoit un cylindre à bouton avec 3 clés.

Les portes des caves sont de type alvéolaire à chants plats et à peindre. Ces portes sont détalonnées pour assurer une ventilation naturelle. La peinture n'est pas prévue.

Il n'est prévu aucune menuiserie intérieure (placards, caissons,...)

## 2.3 CUISINE

Chaque logement est livré avec une cuisine équipée de la marque BURGER comprenant:

- Des meubles de rangement, finitions intérieures et extérieures en mélaminé;
- Un plan de travail en stratifié;
- Un évier sous-encastré en inox avec mitigeur de la marque FRANKE;
- Des appareils électroménagers de la marque ELECTROLUX;
- Four multifonctions, table de cuisson vitrocéramique, hotte avec filtre à charbon et éclairage intégré, réfrigérateur avec congélateur, lave-vaisselle.



## 2.4 SANITAIRES

L'installation sanitaire est exécutée conformément aux prescriptions de la compagnie de distribution d'eau, y compris les robinets d'arrêt, clapets antiretours et autres accessoires nécessaires. La distribution d'eau est réalisée via un compteur individuel pour chaque appartement. Les conduites d'alimentation en eau froide et chaude sont exécutées avec des canalisations en polyéthylène et équipées des collecteurs nécessaires. Toutes les évacuations hors sol sont exécutées en PVC. L'implantation des différents appareils est reprise sur les plans à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces par le maître d'ouvrage et/ou l'architecte.

### Description des salles de douche:

- Un receveur de douche ultra plat en acrylique de ton blanc et de dimensions variables selon le type d'appartement (exemple: Newform XL de 120x 90x4,7cm.);
- Set de douche chromé comprenant un mitigeur thermostatique et une garniture de douche complète;
- Une paroi latérale fixe en verre sécurit transparent avec profilé chromé mat, selon le type d'appartement.



### Description du WC:

- Un système de réservoir encastré pour WC suspendu FIM'S Wallfix ou équivalent;
- Une plaque de commande GEBERIT 2 touches 3 ou 6 litres;
- Un abattant pour siège WC blanc HARO ECCO ou équivalent;
- Un lave-main droit en porcelaine blanc INTRO Star 37,5 x 28cm ou équivalent;
- Un robinet eau froide pour lave main GROHE Atlanta chromé ou équivalent.



## Description de la buanderie

- Un robinet double service d'eau froide pour le raccordement de la machine à laver;
- Une décharge apparente en attente sans bouchon;
- Le séchoir éventuel devra fonctionner avec condensation interne et peut également être raccordé à l'évacuation du lave-linge;
- Les machines à laver et les séchoirs ne sont pas fournis par le maître d'ouvrage.

## Description de la cuisine

- Une arrivée d'eau froide et d'eau chaude, avec deux robinets Schell (dont un double service sur eau froide pour lave-vaisselle) et une décharge.

## 2.5 CHAUFFAGE

Chaque appartement est pourvu d'un chauffage et d'une production d'eau chaude sanitaire individuelle.

### Le chauffage comprend :

- Une pompe à chaleur de marque DAIKIN modèle 3 Altherma de 4 KW.
- Un système de chauffage par le sol (sauf dans les chambres; la solution retenue et l'implantation seront définis à l'avance par le maître d'ouvrage et le chauffagiste).
- La production d'eau chaude est assurée par un ballon d'eau chaude sanitaire de marque Daikin de 180 litres couplé à une résistance d'appoint de 6KW.
- Le chauffage est commandé par un thermostat horaire électronique installé dans le séjour;
- Excepté le collecteur et les raccords aux corps de chauffe, tous les tuyaux de chauffage sont non apparents et posés dans les gaines techniques, les chapes ou encastrés dans les murs. Ils sont équipés de manchons de dilatation si nécessaire.

## 2.6 VENTILATION

Les Studios et les appartements 1 chambre sont ventilés à l'aide d'un système simple flux. (ventilation mécanique contrôlée – VMC – de type C)

Les appartements 2 et 3 chambres sont ventilés mécaniquement à l'aide d'un système double flux avec récupération de chaleur à haut rendement (ventilation mécanique contrôlée – VMC – de type D).

Une VMC double flux est une ventilation permettant d'insuffler de l'air frais dans les pièces sèches (séjour et chambres principalement) et de l'extraire dans les pièces humides (cuisine, salle de douche, WC, buanderie), créant ainsi un renouvellement continu de l'air dans l'appartement. Cette VMC est couplée à un échangeur thermique (ou récupérateur sur air vicié) permettant en hiver de préchauffer l'air entrant à l'aide de l'air sortant.

Elle est assurée par un groupe de ventilation individuel installé dans chaque appartement, équipé de filtres à air et d'un échangeur calorifique à plaques.

Les conduites de ventilation sont apparentes dans le local technique et situées dans le faux plafond à certains endroits de l'appartement. Les bouches de ventilation de couleur blanche sont partout apparentes et disposent d'un système de réglage de débit.

Des précautions sont prises pour diminuer au maximum les bruits produits par les ventilateurs et transmis par les gaines ainsi que les bruits engendrés par le passage de l'air dans les gaines et dans les grilles ou bouches de ventilation.

Les cuisines sont équipées de hottes à recyclage combiné à un module de filtrage de l'air extrait. Ce module présente les avantages suivants:

- Pas de perte de chaleur par évacuation extérieure de l'air extrait;
- Niveau sonore réduit par rapport à une hotte à recyclage classique;
- Élimination des odeurs équivalente à une hotte à évacuation;
- Fréquence réduite de renouvellement du filtre.

Dans le cas de l'usage d'un sèche-linge, l'installation d'un appareil de type «à condensation» est obligatoire. Il est proscrit de brancher un sèche-linge avec buse de type «à évacuation» directement sur l'extraction mécanique du local.

# Daikin Altherma 3 RF

## Console avec ballon d'eau chaude sanitaire intégré

Cette unité intérieure dispose en standard d'un **ballon d'eau**

**chaude sanitaire intégré** et offre une consommation d'énergie minimale pour une disponibilité permanente d'eau chaude sanitaire.



### Console carrossée intégrée, pour un gain d'espace et de temps

Le ballon d'eau chaude sanitaire en acier inoxydable est intégré à l'unité, avec tous les raccordements entre le module pompe à chaleur et le ballon monté en usine. Une installation rapide est ainsi possible. Pour une facilité de connexion, tous les raccords d'eau et de réfrigérant sont situés sur le haut de l'unité.

De plus l'unité n'a besoin que d'un espace au sol limité. Avec une surface de seulement 595 x 625 mm, cette unité prend la place de l'ancien système de chauffage.

### Rendements saisonniers élevés

Le système Daikin Altherma 3 RF peut produire des températures jusqu'à 60°C par -5°C à l'extérieur, 55°C par -10°C et 50°C par -20°C à l'extérieur. C'est pourquoi il est aussi bien adapté pour des radiateurs que pour le chauffage par le sol. Son fonctionnement est garanti jusqu'à par -25°C à l'extérieur. Combiné avec la technologie Bluevolution, les rendements saisonniers du Daikin Altherma 3 RF atteignent des niveaux élevés. Pour le chauffage jusqu'à:

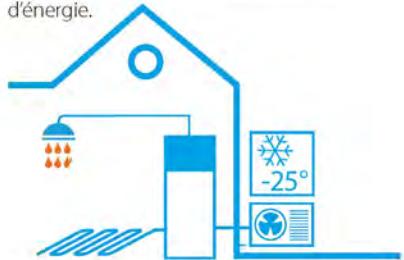


Pour l'eau chaude sanitaire jusqu'à:



### Online Controller

Vous n'êtes pas chez vous? Pas de problème. Avec le adaptateur LAN (option) et l'application Onecta de Daikin (gratuit), vous réglez la température ambiante, la température du ballon et/ou le mode de fonctionnement depuis votre smartphone, à tout moment et où que vous soyez. Vous pouvez, en outre, surveiller votre consommation d'énergie.



## 2.7 ÉLECTRICITÉ

Les installations électriques sont exécutées conformément aux prescriptions du règlement général des installations électriques (RGIE), y compris l'homologation par un organisme de contrôle agréé par les autorités publiques. Elles sont entièrement individuelles par appartement et de type encastrées dans les locaux plafonnés.

Type d'installation : courant alternatif 220 V, 40 ampères avec câbles, prises de courant et interrupteurs.

L'installation prévoit des colonnes de distribution pour les parties communes, les appartements et les ascenseurs. Un tableau de distribution individuel avec fusibles automatiques et différentiels est présent dans chaque appartement.

Les interrupteurs et boîtiers des prises de courant sont exécutés en design moderne et sont de couleur blanche de type Niko ou équivalent.

L'installation est fournie sans appareil d'éclairage, à l'exception des terrasses et des parties communes.

Ces appareils d'éclairage sont définis par le maître d'ouvrage et l'architecte afin de garantir leur uniformité. Les plans spécifiques de l'installation électrique sont établis par l'électricien. Ils priment sur les descriptions reprises ci-après.



**L'équipement électrique standard est prévu comme suit:**

### Hall d'entrée

- Sonnette à la porte d'entrée de l'appartement;
- Un point lumineux central commandé par 2 interrupteurs va-et-vient;
- 1 prise de courant, à hauteur de plinthe.

### Séjour

- 1 point lumineux commandé par un interrupteur bidirectionnel;
- 1 prise de courant simple, 1 double et 1 triple;
- 2 prises data : 2x UTP (téléphone + télévision);
- 1 prise TV;
- 1 alimentation pour le thermostat;
- 1 interphone vidéo avec ouvre-porte électrique pour la porte d'entrée du bâtiment;
- 1 détecteur de fumée autonome à pile.

### Cuisine

- 1 point lumineux central au plafond avec un interrupteur;
- 1 alimentation pour le point lumineux au-dessus du plan de travail;
- 2 prises de courant doubles à hauteur du plan de travail;
- 1 prise de courant;
- Alimentations spécifiques pour lave-vaisselle, four, four à micro-ondes, hotte, table de cuisson et réfrigérateur.

### Buanderie

- 1 point lumineux central avec un interrupteur;
- 1 prise de courant double pour lave-linge et sèche-linge;
- 1 alimentation pour la chaudière;

- 1 prise de courant;
- 1 alimentation pour l'unité de ventilation;
- 1 prise de courant pour le modem;
- Tableau de distribution de l'appartement;
- Câblage apparent;
- Arrivée des câbles de téléphonie et télévision depuis la trémie technique.

#### **Hall de nuit (le cas échéant)**

- 1 point lumineux central commandé par 1 interrupteurs va-et-vient;
- 1 prise de courant, à hauteur de plinthe.

#### **Chambre principale**

- 1 point lumineux central avec 2 interrupteurs;
- 1 prise de courant double;
- 2 prises de courant simples;
- 1 prise TV.

#### **Autre(s) chambre(s)**

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur;
- 1 prise de courant double;
- 1 prise de courant simple;
- 1 prise TV.

#### **Salle de douche principale**

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur;
- 1 alimentation pour le point lumineux au-dessus du miroir;
- 1 prise de courant double conforme à la réglementation relative aux pièces humides, encastrée dans le mur ou dans le meuble.

#### **Salle de douche secondaire (le cas échéant)**

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur;
- 1 alimentation pour le point lumineux au-dessus du miroir;
- 1 prise de courant simple.

#### **Toilette séparée**

- 1 point lumineux central avec 1 interrupteur.



#### **Cave au sous-sol**

- 1 point lumineux et un plafonnier;

#### **Balcon/terrasse (le cas échéant)**

- 1 point lumineux commandé par 1 interrupteur installé dans l'espace intérieur adjacent, y compris l'appareil d'éclairage selon le choix du maître d'ouvrage.

Chaque appartement est équipé d'un compteur individuel de la compagnie de distribution, installé dans une pièce des compteurs commune au sous-sol.



EMBOURG - BELGIQUE - 2013

# 3. Finitions et équipement des parties communes

## 3.1 SOLS

Les sols du rez-de-chaussée et des étages sont recouverts de carrelage céramique et de plinthes correspondantes selon le choix de l'architecte et du maître d'ouvrage.

Les escaliers sont exécutés en béton gris lissé avec des nez antidérapants, encastrés dans les marches.

Les sols du sous-sol sont en chape de finition ou béton poli.

## 3.2 MURS ET PLAFONDS

Les parois verticales et horizontales de gros œuvre sont recouvertes d'un plafonnage ou d'un enduit mince. Il est prévu deux couches de peinture de propreté de la couleur choisie par le maître d'ouvrage et l'architecte.

La couche de finition définitive sera coordonnée par le syndic, à charge de la copropriété après les emménagements.

Les cages d'escalier ainsi que les murs et plafonds des locaux communs, des caves et du sous-sol sont en finition maçonnerie ou béton apparent brut.

Les conduites techniques sont apparentes dans les cages d'escaliers, les locaux communs, les caves et au sous-sol.

## 3.3 PORTES INTÉRIEURES

Les portes sont à âme tubulaire planes, encadrées de chambranles en MDF et équipées de poignées de portes en aluminium. Elles sont conformes aux exigences de résistance au feu prescrites par les normes en vigueur.

## 3.4 ASCENSEUR

Un ascenseur donne accès aux appartements et au sous-sol.

Les parois sont prévues en tôle métallique. La cabine est équipée d'un miroir et d'éclairage led. La finition des parois et des boutons de commande est au choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

## 3.5 CONTRÔLE DES ACCÈS

Le bâtiment est équipé d'une installation complète de vidéophonie desservant tous les appartements.

Les portes d'entrées de l'immeuble seront équipées d'un système de lecteur de badge.

Les portes des caves privées individuelles sont équipées de cylindres individuels.



## 3.6 MENUISERIES

Chaque hall d'entrée est équipé d'un ensemble de boîtes aux lettres correspondant au nombre d'unités résidentielles et commerciales.

Une main courante métalliques est prévue dans la cage d'escalier.

### 3.7 CHAUFFAGE

Il n'y a pas de chauffage prévu dans les parties communes.

### 3.8 ÉLECTRICITÉ

Les appareils d'éclairage sont choisis par l'architecte et le maître d'ouvrage. Ils sont commandés par boutons poussoirs avec minuterie ou par détecteur de mouvements. L'éclairage de secours est conforme aux normes en vigueur. Un vidéophone avec poste extérieur est installé dans le hall d'entrée de l'immeuble. Une prise de courant par hall est prévue pour l'entretien.

### 3.9 SIGNALÉTIQUE

- Numéro de l'immeuble sur la façade extérieure à côté de l'entrée de chaque immeuble;
- Pictogrammes avec indication des étages et signalisation de sécurité;
- Les boîtes aux lettres sont gravées du numéro de police correspondant à l'appartement
- Marquage au sol dans le parking.

### 3.10 LOCAL POUBELLES

L'entreposage des déchets se fait dans des conteneurs ou des poubelles individuelles. Le syndic décidera de la solution installée et introduira également les demandes nécessaires.

Les frais correspondants sont à la charge de l'association des copropriétaires.

Il n'y a pas de local poubelles commun, les poubelles devront être entreposées dans la cave privative.



LIEGE - BELGIQUE - 2016



LYON - FRANCE - 2020

# 4. Description des travaux généraux

## 4.1 GÉNÉRALITÉS

Le projet est construit en matériaux durables et de qualité, exempts de tout défaut susceptible de nuire à la solidité et à l'aspect esthétique du bâtiment.

L'acquéreur accepte les constructions telles que prévues par l'architecte et les bureaux d'étude.

## 4.2 TERRASSEMENT ET FONDATIONS

Les travaux de terrassement sont exécutés en vue de l'exécution correcte des travaux de fondation, de canalisation et de raccordement à l'égout.

La désignation des fondations sur les plans de l'architecte est purement hypothétique. Les fondations seront déterminées définitivement par l'étude de l'ingénieur, qui s'appuie sur les résultats de l'analyse du sol et sur le calcul des charges du bâtiment avec les surcharges utiles.

Par conséquent, c'est l'ingénieur qui définit exactement le type, les dimensions et la qualité du béton des fondations.

Les murs périphériques du sous-sol (niveau -1) sont constitués d'une paroi de pieux sécants apparente. Ces pieux sécants n'étant pas totalement étanches, il n'est pas impossible ni anormal que de l'eau puisse s'écouler par ceux-ci.

## 4.3 STRUCTURE PORTANTE

Les murs, planchers, poutres et colonnes sont exécutés conformément aux directives des bureaux d'architectes et d'ingénieurs.

Les plans d'architecture sont purement indicatifs.

Toutes les épaisseurs et hauteurs sont modifiées en fonction des calculs de stabilité.

Toutes les constructions en béton armé respectent les normes belges en la matière (NBN 15).

### 4.3.1 Dalle sur sol

- Dalle en béton armé, épaisseur en fonction des calculs de l'ingénieur en stabilité.

### 4.3.2 Colonnes / poutres / murs / dalles

- Béton armé préfabriqué ou coulé sur place selon le choix de l'entrepreneur;
- Maçonnerie en blocs de béton ou pierre silico-calcaire selon le choix de l'architecte et les calculs de l'ingénieur en stabilité.

## 4.4 COMPLEXE DE PLANCHER

- Finition du sol conforme au choix de l'acquéreur;
- Chape selon le principe de la « chape flottante »;
- Membrane d'isolation acoustique, y compris des bandes isolantes en remontée contre les murs;
- Chape d'égalisation enrobant les techniques au sol;
- Structure portante;
- Enduit sur béton ou faux plafond plaques de plâtre.

## 4.5 COMPLEXE DE TOITURE

- Toitures plates recouvertes de graviers roulés et/ou d'un substrat végétal
- Dalles sur plots lorsqu'il s'agit d'une terrasse accessible;
- Étanchéité conformément au certificat d'homologation UBAtc ou UEAtc;
- Finition des rives de toiture avec un profil de rive;
- Isolation thermique;
- Pare-vapeur;
- Béton de pente, le cas échéant isolation de pente;
- Structure portante;
- Enduit sur béton ou faux plafond plaques de plâtre.

## 4.6 FAÇADES

Couleurs définitives et autres aspects esthétiques selon le choix du maître d'ouvrage et de l'architecte.

Finitions des façades:

- Pierre naturelle à hauteur du rez-de-chaussée et finition crépi clair sur isolant en façade avant et arrière;
- Couvres-murs en pierre de taille ou en aluminium;
- Balcons préfabriqués en béton de ton gris clair.

## 4.7 ISOLATION

### 4.7.1 Thermique

Epaisseur, localisation et type d'isolation selon l'application et les calculs du responsable PEB et conformément à la législation en vigueur lors de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme.

Une isolation en polyuréthane est projetée dans les chapes du rez-de-chaussée.

### 4.7.2 Acoustique

Le niveau de confort acoustique visé est le confort acoustique normal conforme à la norme NBN S01400-01 « Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation »;

- Une isolation acoustique composée d'une couche de remplissage de 5 cm du type «Iso-Bel» et d'une natte acoustique Insulit 4+2 est prévue dans les chapes des étages.

Dans deux situations, on s'écarte de la norme acoustique NBN S01 400-01:

- Pour les appartements dont la porte d'entrée donne directement sur le séjour, il est possible que la réduction de 54 dB, telle que demandée par la norme, ne soit pas respectée;
- Dans les situations où la porte de la chambre à coucher donne directement sur un séjour, il est impossible de combiner l'exigence acoustique avec l'exigence de ventilation. Il est imposé une fente de ventilation sous la porte, réduisant ainsi la qualité acoustique de la porte.

## 4.8 MENUISERIES EXTÉRIEURES

### 4.8.1 Châssis

Les menuiseries extérieures, les fenêtres et les portes extérieures privatives sont exécutées en aluminium à rupture thermique en façade avant et en pvc pour la façade arrière, de couleur «gris moyen» et avec la finition choisie par l'architecte.

Les fenêtres sont dormantes, coulissantes et oscillo-battantes selon les indications des plans mais peuvent éventuellement être modifiées suivant le choix du promoteur.

Les profils utilisés sont de qualité et garantissent une étanchéité conforme aux exigences actuelles en matière d'étanchéité à l'air et à l'eau. Elles résistent aux conditions atmosphériques normales.

Toutes les menuiseries extérieures sont équipées de double vitrage pour l'isolation thermique.

Les épaisseurs et les taux d'isolation des vitrages correspondent à la législation et aux normes en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis de bâtir.

Les portes d'entrée des immeubles à appartements sont fabriquées avec des profils en aluminium.



EMBOURG - BELGIQUE - 2013

#### **4.8.2 Garde-corps**

Les garde-corps des terrasses, balcons et fenêtres en façade sont des garde-corps en verre.

La séparation entre une terrasse donnant sur deux logements est réalisée à l'aide d'un verre feuilleté sablé.

#### **4.8.3 Porte de garage**

Elle est équipée d'un moteur électrique actionné par une télécommande (une télécommande est fournie par emplacement de parking) et aussi à l'intérieur par un boîtier à boutons poussoirs.

### **4.9 CANALISATIONS ET CONDUITES TECHNIQUES**

#### **4.9.1 Alimentation en eau**

Les conduites d'alimentation en eau chaude et en eau froide partent des locaux techniques et passent par les plafonds du sous-sol, les trémies techniques communes verticales ainsi que par les chapes des appartements.

#### **4.9.2 Évacuation des eaux usées**

Les conduites des eaux usées passent par la chape de l'appartement, la trémie technique commune verticale et par les plafonds du sous-sol.

#### **4.9.3 Evacuation des eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales verticales à diamètre adapté sont positionnées en fonction de la situation dans les trémies verticales ou dans la façade.

Un raccord étanche avec la toiture est réalisé au moyen de pièces de raccords de toiture, protégées de l'encrassement par un capteur de feuilles.

Des gargouilles sont prévues en débord des façades afin de pouvoir évacuer une éventuelle surcharge d'eau pluviale sur les toitures. Elles sont positionnées selon les calculs de l'ingénieur en technique spéciale et de l'architecte.

#### **4.9.4 Récupération des eaux pluviales**

Une citerne d'eau de pluie ainsi qu'un bassin d'orage sont prévus au sous-sol. Leurs capacités volumétriques ont été calculées sur base des normes en vigueur lors de la demande de permis.

#### **4.9.5 Raccordement à l'égout public**

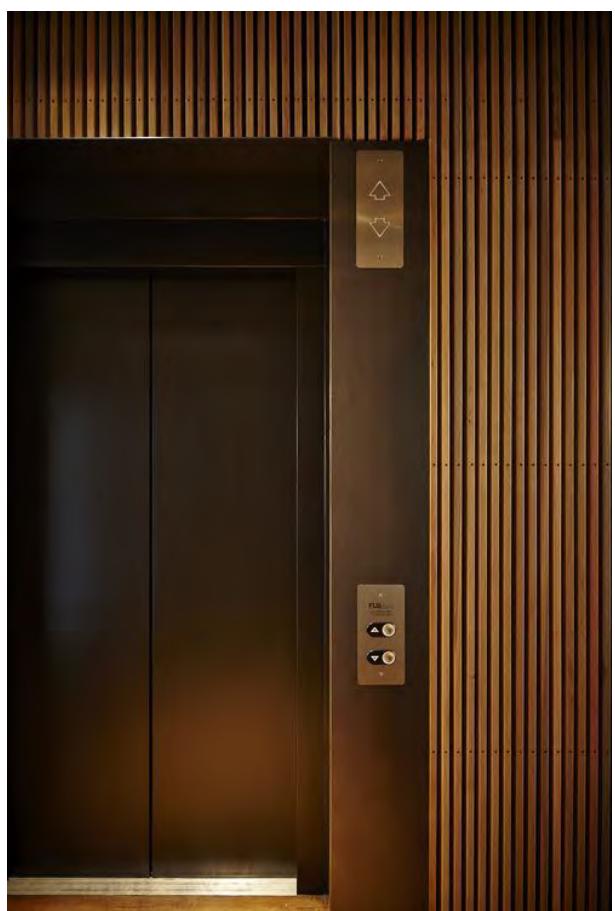
Le raccordement est exécuté conformément au règlement communal. La position des égouts est représentée dans le plan de construction à titre indicatif. L'emplacement et les sections exacts seront déterminés sur place par l'entrepreneur sur la base d'une étude technique de l'ingénieur en équipement technique et/ou de l'architecte.

### **4.10 ASCENSEUR**

Chaque cage d'escalier sera équipée d'un ascenseur électrique d'une capacité de 8 personnes pour une charge maximale de 630 kg.

L'ascenseur est équipé de portes coulissantes à fermeture automatique avec un passage libre de 90 cm au minimum.

L'ascenseur est équipé d'un système de télésurveillance permettant de le surveiller en permanence et de contacter immédiatement une centrale de dispatching en cas de nécessité.



## 4.11 SÉCURITÉ INCENDIE

Tous les dispositifs, plus particulièrement les portes coupe-feu, les dévidoirs et les extincteurs à poudre, sont installés conformément à l'avis des pompiers accompagnant le permis de bâtir.

Dans les cages d'escalier, les paliers, les couloirs et le parking, un éclairage de secours et une signalisation sont prévus. Dans les appartements individuels, des détecteurs de fumée autonomes sont prévus.

Tous les appartements disposent d'un accès à une sortie de secours sécurisée via la cage d'escaliers.

Les étages habités sont équipés de dévidoirs ou d'extincteurs muraux permettant d'éteindre un incendie.

Un exutoire de fumées est présent dans chaque cage d'escalier.

## 4.12 IMPÉTRANTS

### 4.12.1 Généralités

Les demandes de raccordement aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et de gaz, au réseau d'égouttage, et au téléphone pour les ascenseurs sont introduites par le maître d'ouvrage au nom et pour le compte de la copropriété.

### 4.12.2 Eau, électricité et gaz

Les compteurs individuels d'électricité, de gaz et d'eau sont installés dans les locaux des compteurs au sous-sol. Les compteurs communs sont installés respectivement dans le local d'eau, de l'électricité et du gaz.

### 4.12.3 Téléphone, internet et télédistribution

L'entrepreneur prévoit le câblage pour la télédistribution, internet et le téléphone. Celui-ci est préparé, en attente, jusqu'à l'intérieur de l'appartement. L'acquéreur doit lui-même assurer l'installation et le raccordement. Toutes les demandes d'abonnement relatives à la télédistribution, à internet et au téléphone sont à charge l'acquéreur.



EMBOURG - BELGIQUE - 2013

# 5. Choix et modifications

## 5.1 CHOIX DES FINITIONS

L'acquéreur a la possibilité de choisir des finitions de matériaux dans les parties privatives parmi les éléments suivants définis dans le cahier des charges:

- Le coloris du carrelage au sol;
- Le coloris de parquet;
- Le coloris des panneaux de façade des cuisines ainsi que des plans de travail;
- Le coloris des portes intérieures.

## 5.2 CALENDRIER

Le maître d'ouvrage, en accord avec l'entrepreneur ou le sous-traitant concerné, communiquera à l'acquéreur un calendrier contraignant des décisions, associé à la progression des travaux. Ce calendrier contient les échéances des choix des finitions prévus dans le cahier des charges.

## 5.3 MODIFICATIONS À LA DEMANDE DE L'ACQUÉREUR

Si l'acquéreur souhaite apporter des modifications aux finitions prévues dans le cahier des charges ou aux plans de l'appartement, pour quelque raison que ce soit, il ne pourra le faire que moyennant l'accord écrit du maître d'ouvrage. Les accords verbaux n'ont aucune valeur. Aucune modification entraînant une adaptation de permis d'urbanisme et/ou d'environnement ou aucune modification de structure, d'équipements techniques, de façades, de toitures ou d'espaces communs n'est autorisée. Le maître d'ouvrage dispose de la faculté de refuser l'exécution de toute modification qui serait, soit trop importante, soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier, soit trop perturbatrice pour son bon déroulement. Certaines modifications des finitions peuvent entraîner une prolongation

des échéances par rapport à la réception provisoire, ce que l'acquéreur reconnaît et accepte, l'acquéreur ni son notaire ne pourront pas s'opposer au passage des actes si le bien est terminé et que des finitions spécifiques demandées par celui-ci ne sont pas encore réalisées ou livrées, dans le cas où celles-ci demanderaient des délais plus long. Les modifications demandées par l'acquéreur et altérant l'extérieur des bâtiments ou l'uniformité des parties communes ou structurelles ne sont pas autorisées. Les modifications éventuelles seront mises en œuvre uniquement après l'accord écrit préalable de l'acquéreur, exprimé à temps, concernant le prix de ces modifications, tel qu'établi dans le décompte du maître d'ouvrage et ou du sous-traitant concerné.



## 5.4. GESTION DES MODIFICATIONS

### 5.4.1 Décomptes

Les travaux en moins et les travaux en plus, préalablement acceptés entre parties, seront portés en compte selon les principes suivants:

Pour toute suppression ou diminution de quantité, l'acquéreur récupérera 70 % de la valeur grand public du matériau prévu en base dans le présent cahier des charges.

La « valeur grand public » mentionnée dans la présente description désigne le prix d'achat que doit payer un consommateur final particulier au fournisseur de ce matériau dans des circonstances normales, TVA et pose non comprises (sauf pour la cuisine où la pose est comprise).

Il n'est pas exclu qu'un choix de matériau de finition différente, même s'il correspond à la valeur grand public prévue dans le présent cahier des charges, entraîne néanmoins des frais d'installation supplémentaires en raison de son mode d'installation différent.

Les travaux supplémentaires engendrés par les modifications sont portés en compte sur la base de la valeur grand public des matériaux à laquelle sont ajoutés les frais de pose.

Les frais d'études d'architectes ou d'ingénieurs, si ceux-ci doivent établir de nouveaux plans, métrés, calculs ou autres documents en raison de ces modifications sont portés en compte.

Les décomptes intègreront des frais de gestion du maître d'ouvrage relatifs à ces modifications de matériaux, de dimensions ou d'implantation qui s'élèvent à 5% sur le coût total du décompte (prix public des matériaux, fourniture, pose, travaux supplémentaires, études,...).

Le décompte précise les conséquences sur le délai de réalisation qui pourra ainsi être prolongé.

Seuls sont valables les décomptes établis par le maître d'ouvrage et/ou le sous-traitant concerné et approuvés par l'acquéreur.

Le décompte des travaux supplémentaires doit être payé par l'acquéreur sur simple demande du maître d'ouvrage et/ou du sous-traitant concerné et au plus tard avant la réception provisoire.

En cas de décompte négatif, le montant correspondant sera déduit du montant total de l'acquéreur repris dans le décompte du notaire.

### 5.4.2 Plans modificatifs

L'architecte ou l'entrepreneur établira les plans définitifs des appartements suivant les modifications souhaitées. Le maître d'ouvrage fera approuver par l'acquéreur ces plans modificatifs en même temps que le décompte s'y référant.

## 5.5 MODIFICATIONS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications au présent cahier des charges ainsi qu'aux plans et/ou de remplacer les matériaux prévus par d'autres matériaux d'une qualité ou d'une fonctionnalité équivalente ou supérieure afin d'améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs ou si cela se justifie pour des raisons d'ordre technique, logistique, légal, esthétique ou économique.

Ces modifications ne pourront en aucun cas donner lieu à une indemnité ou un dédommagement en faveur de l'acquéreur.

## 5.6 TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'ACQUEREUR

Il n'est pas permis à l'acquéreur d'effectuer lui-même, ou via des tiers, des travaux sur le chantier avant la réception provisoire. Si l'acquéreur effectue lui-même ou via des tiers des travaux à l'insu du maître d'ouvrage, ceci vaut pour acceptation de la réception provisoire de ses parties privatives. Dans ce cas, l'entrepreneur et le maître d'ouvrage sont déchargés de toute responsabilité et garantie à l'égard de l'acquéreur en ce qui concerne les travaux du bien concerné. Toute forme d'entrée en jouissance vaut également pour acceptation de la réception provisoire.



CHAUDFONTAINE - BELGIQUE - 2020

# 6. Réception de l'appartement

## 6.1 GÉNÉRALITÉS

Les matériaux de finition mis en œuvre seront protégés par l'entrepreneur pendant toute la durée de l'exécution et ce jusqu'à la réception provisoire de l'appartement. Un nettoyage de fin de chantier est prévu par l'entrepreneur. L'appartement est livré exempt de détritus ou de résidus de matériaux.

Toutes les installations techniques (électricité, sanitaires, chauffage et ventilation) fonctionnent le jour de la réception provisoire. Tous les compteurs seront ouverts par le maître d'ouvrage pour le compte de l'acquéreur.

Le maître d'ouvrage désignera une seule compagnie de distribution par installation. Les compteurs sont transférés à l'acquéreur au moment de la réception provisoire.

## 6.2 RÉCEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire se déroule en deux temps:

### 1. Réception des parties privatives

La réception des parties privatives (appartements, caves et parkings) se déroule en présence de l'acquéreur et d'un représentant du maître d'ouvrage.

### 2. Réception des parties communes

La réception des parties communes (halls, sous-sol, espaces communs, toitures, façades,...) se déroule en présence de l'architecte et d'un représentant du maître d'ouvrage.

L'objectif de la réception provisoire est de constater l'état des parties communes. Cette procédure permet notamment de limiter la responsabilité du maître d'ouvrage en cas de dommages aux parties communes résultant de l'emménagement des acquéreurs.

La réception provisoire de l'appartement confirme l'achèvement des travaux dans leur ensemble, à l'exception de quelques observations qui pourront être résolues dans un délai de 60 jours ouvrables et sauf délais de livraison exceptionnels pour l'un ou l'autre matériau.

Il est à noter qu'un procès-verbal de réception provisoire peut comporter un certain nombre d'observations;

L'occupation ou prise de possession du bien par l'acquéreur entraîne automatiquement l'acceptation par celui-ci de donner la réception provisoire sans réserve à la date d'occupation/prise de possession.

En aucun cas les dommages constatés (aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnages, vitrerie, radiateurs, revêtements des sols, murs et plafonds, etc.) après la réception provisoire ne pourront faire l'objet de remarques supplémentaires par l'acquéreur.

La responsabilité décennale prendra cours à la signature du procès-verbal de réception provisoire de l'appartement.

Si, après la réception provisoire, de légères fissures, dues au tassement normal de l'immeuble ou de la dilatation des matériaux, apparaissent dans les murs et plafonds, elles ne peuvent pas être imputées à une erreur de conception ou d'exécution. La réparation de ces fissures sera prise en charge par l'acquéreur.



À la date de la réception provisoire:

- L'acquéreur devra avoir réglé la totalité des suppléments dus en raison des modifications éventuelles et du raccordement des compteurs;
- Le procès verbal de la réception provisoire est signé entre les différentes parties;
- Les clés de l'appartement sont remises à l'acquéreur le jour de l'acte authentique;
- Le dossier d'intervention ultérieure est transmis le jour de l'acte authentique.
- Cette réception provisoire exclut tout recours de la part de l'acquéreur.

### 6.3 RÉCEPTION DÉFINITIVE

La réception définitive des parties communes et des parties privatives doit être réalisée un an après la réception provisoire.

Sauf demande expresse écrite de la part du syndic (en ce qui concerne les parties communes) ou de l'acquéreur (en ce qui concerne les parties privatives), la réception définitive est acquise automatiquement un an après la réception provisoire et marque la fin de période de garantie suivant les dispositions légales en la matière. Cette réception définitive a pour objectif de vérifier si aucun vice caché n'a été découvert pendant cette période d'un an et si toutes les observations de la réception provisoire ont effectivement été levées.



EMBOURG - BELGIQUE - 2014



EMBOURG - BELGIQUE - 2014



HUY - BELGIQUE - 2012

# 7. Clauses Générales

## 7.1 GÉNÉRALITÉS

Le présent cahier des charges a pour objectif de décrire l'exécution et la finition des unités de logement et de l'immeuble dans lequel celles-ci sont implantées. Pour tous les renseignements précis concernant les dimensions des appartements, la pose de l'équipement technique, etc., les plans d'architecture et les plans techniques font office de référence. Pour la description des matériaux de finition des parties privatives, le présent cahier des charges prime sur les plans.

## 7.2 CODE DE MESURAGE

La surface calculée est la surface de plancher brute (dite « extra muros ») selon le code de mesurage publié par l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur de l'Immobilier). La surface est calculée entre les limites extérieures des façades et la moitié des murs mitoyens. Sont donc inclus dans le calcul de la surface, les murs intérieurs et extérieurs, les gaines techniques et espaces techniques à usage privé et commun inclus dans le périmètre de l'appartement. Les dimensions indiquées dans les plans sont les dimensions du « gros œuvre ». Leur précision n'est donc pas garantie au centimètre près, tout écart (vers le haut ou vers le bas) de la surface de l'appartement faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification du prix de l'appartement.

## 7.3 NORMES

La construction est conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis d'urbanisme. Les travaux de gros œuvre et de parachèvement sont réalisés suivant les règles de l'art, les normes et codes de bonnes pratiques, c'est-à-dire:

- Les normes belges et européennes;
- Le règlement général pour la protection du travail (RGPT);
- Les notes d'informations techniques du CSTC;

- Le règlement général des installations électriques (RGIE);
- Les prescriptions des fabricants et/ou fournisseurs des matériaux et composants mis en œuvre.
- Les normes relatives au rapport du service d'incendie au moment de la délivrance du permis.

## 7.4 INDICATIONS SUR PLAN

Le mobilier, la cuisine et les placards dessinés sur les plans, les visuels et animations 3D sont représentés à titre purement indicatif quant aux possibilités d'aménagement des pièces.

Un plan détaillé des cuisines sera fourni par le maître d'ouvrage. Ce plan prime sur la description de la cuisine dans le présent cahier des charges commercial et sur le plan commercial.

## 7.5 DISPOSITION DE CHANTIER

Les visiteurs ainsi que l'acquéreur n'auront pas accès au chantier, sauf sur rendez-vous et accompagnés d'un représentant du maître d'ouvrage. Lors des visites, les visiteurs seront tenus de respecter les règlements de sécurité en vigueur sur le chantier et de suivre les indications du maître d'ouvrage ou de son représentant. Dans tous les cas, toute visite sur place se fera aux risques et périls du seul visiteur, l'assurance du maître d'ouvrage ne couvrant pas les dommages aux visiteurs.

## 7.6 REMARQUES

Le prix de vente de l'appartement ne comprend pas:

- Les appareils d'éclairage, sauf pour les espaces communs ainsi que pour les terrasses et balcons et les caves à jouissance privative;
- Les stores intérieurs et extérieurs;
- Les rideaux, caissons ou tringles à rideaux;
- Le meuble lavabo dans les salles de bain et salles de douche;
- Le recouvrement des sols dans les chambres;

- Les meubles;
- Les cheminées ou foyers ouverts ou fermés;
- La peinture des parties privatives (murs, plafonds, boiseries...).

## 7.7 CHARGES RESPECTIVES

Sont à charge de l'acquéreur:

- Les frais de raccordement, d'abonnement et de location pour la télédistribution, le téléphone et internet;
- L'assurance habitation dès la réception provisoire, cette assurance est contractée pour l'ensemble de la copropriété;
- L'assurance pour le contenu;
- Les impôts et taxes émanant des autorités publiques, à partir de la passation de l'acte authentique;
- Les consommations (eau, gaz, électricité) à partir de la réception provisoire;
- L'entretien des parties communes à partir de leur réception provisoire.

Un montant forfaitaire d'environ 4.000 € est facturé à l'acquéreur pour les frais de raccordement aux imétrants (électricité, eau et gaz).

Les frais relatifs à l'acte de base sont comptabilisés le jour de l'acte authentique en fonction des quotités acquises par l'acquéreur.

Les taxes de construction sont à charge du maître d'ouvrage.

## 7.8 IMAGES, PHOTOS ET PLANS

Les images, photos et plans sont non contractuels et restent la propriété du maître d'ouvrage rédacteur du présent cahier des charges.



## 8. Dispositions finales

Ce cahier des charges commercial compte 27 pages numérotées et fait partie intégrante du contrat de vente. Il est rédigé en deux exemplaires et signé par l'acquéreur et par le maître d'ouvrage. Chaque partie déclare en avoir reçu un exemplaire signé.

Par la présente, l'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de tous les détails du contenu du présent cahier des charges.

DATE:

« Lu et approuvé »

Pour l'acquéreur

« Lu et approuvé »

Pour le maître d'ouvrage