

La Malogne



Cahier des charges PENTHOUSES

Acheteur

Adresse.....

Tél.

E-mail :

Appartement :

Parking :

Cave :

Maitre d'Ouvrage	Entrepreneur	Architecte	Vente
			
015 54 02 10		056 60 91 44	02 315 06 77

TABLE DES MATIÈRES

CONSTRUCTION

I. STRUCTURES SOUTERRAINES

1. Travaux de terrassement et de fondation
2. Structure de gros œuvre en sous-sol
3. Maçonnerie souterraine
4. Réseaux d'égouttage
5. Étanchéité contre les remontées d'humidité

II. GROS ŒUVRE

1. Béton armé
2. Maçonnerie
3. Façades
4. Isolation thermique – Bâtiment à consommation quasi nulle
5. Isolation acoustique
6. Conduits de ventilation et d'évacuation
7. Toiture
 - 7.1. Toits plats
 - 7.2. Gouttières et descentes d'eaux pluviales
8. Menuiserie extérieure
 - 8.1. Châssis
 - 8.2. Vitrage
 - 8.3. Garde-corps
 - 8.4. Porte de garage

PARTIES COMMUNES

1. Revêtement de sol
2. Finition des murs
3. Finition des plafonds
4. Menuiserie intérieure
5. Vidéophonie et boîtes aux lettres
6. Peinture
7. Aménagements extérieurs et jardin

INSTALLATIONS TECHNIQUES COMMUNES

1. Installation électrique
 - 1.1. Généralités
 - 1.2. Équipements des parties communes
2. Ascenseur(s)

APPARTEMENTS – PARTIES PRIVATIVES

I. FINITIONS PRIVATIVES

1. Revêtement de sol
2. Finition des murs
3. Finition des plafonds
4. Menuiserie intérieure
 - 4.1. Portes
 - 4.2. Tablettes de fenêtres intérieures
5. Terrasses
6. Peinture

II. INSTALLATIONS TECHNIQUES PRIVATIVES

1. Installation électrique
 - 1.1. Généralités
 - 1.2. Équipements des parties privatives
2. Chauffage individuel
3. Installation sanitaire / salle d'eau
4. Cuisine équipée

GÉNÉRALITÉS

1. Plans et modifications techniques
2. Contrôle technique et études par l'ingénieur
3. Services publics (raccordements et frais)
4. Matériaux, marques et équivalences
5. Modifications à l'initiative des acheteurs
6. Visites de chantier et accès
7. Réceptions
 - 7.1. Réception provisoire
 - 7.2. Réception définitive

CONSTRUCTION

I. STRUCTURES SOUTERRAINES

1. Travaux de terrassement et de fondation

Les travaux de terrassement seront exécutés conformément au permis d'urbanisme, afin de permettre la réalisation adéquate des fondations, des canalisations et de l'égouttage. Le fond de fouille présentera une surface propre, plane, et une capacité portante suffisante pour assurer la transmission des charges du bâtiment au sol.

Les indications concernant les fondations figurant sur les plans de l'architecte sont données à titre indicatif ; celles-ci seront définitivement déterminées par l'étude de l'ingénieur, fondée sur les résultats du rapport de sondage et sur le calcul des charges (charges permanentes et variables).

L'ingénieur définira donc le type exact de fondation, ses dimensions ainsi que la composition du béton à utiliser.

Les prescriptions dépendront également de la qualité du sous-sol et des caractéristiques de stabilité du terrain.

Le remblai sous les fondations est prévu.

2. Structure du gros œuvre souterrain

Tous les murs porteurs en béton, les dalles, poutres et colonnes seront réalisés conformément aux prescriptions du bureau d'études. Les plans architecturaux sont à considérer uniquement comme indicatifs.

Les dimensions (épaisseurs, hauteurs, etc.) seront adaptées selon les calculs de stabilité. Tous les ouvrages en béton et leur armature seront conformes aux normes belges en vigueur.

Les murs seront réalisés en béton armé (béton apparent lisse) ou en maçonnerie.

3. Maçonnerie souterraine

Les murs de maçonnerie seront constitués de blocs de béton.

4. Réseaux d'égouttage

Le réseau complet d'égouttage sera exécuté en PVC (ou équivalent), selon les normes en vigueur. Dans les niveaux souterrains, les canalisations en PVC seront visibles et suspendues, afin de permettre une inspection facile à tout moment.

Le raccordement au réseau public se fera par l'intermédiaire d'un siphon, conformément à la réglementation.

Les tracés figurant sur les plans sont donnés à titre indicatif et peuvent être modifiés selon l'étude technique ou à l'initiative de l'architecte.

5. Dispositions contre les remontées d'humidité

Une membrane d'étanchéité sera placée sous les murs de maçonnerie si nécessaire.

Les niveaux souterrains seront protégés par un revêtement d'étanchéité adapté.

II. Gros œuvre

L'enveloppe du bâtiment sera réalisée en béton armé, en blocs de béton massif ou en matériaux de qualité équivalente.

1. Béton armé

Tous les éléments en béton armé, ainsi que leur armature, seront conformes aux normes belges en vigueur.

Sont notamment prévus en béton armé, le cas échéant :

- les dalles de sol et de toiture, conformément aux données et prescriptions du bureau d'études ;
- les poutres, murs et colonnes nécessaires à une construction conforme, sur base des données du bureau d'études ;
- la cage d'ascenseur et la cage d'escalier, selon les calculs de stabilité, ou éventuellement en blocs de béton plein.

2. Maçonnerie

L'ensemble des maçonneries, qu'elles soient porteuses ou non, seront réalisées en briques à prise rapide, en briques silico-calcaires, en blocs de béton ou en béton cellulaire.

3. Façades

Les façades extérieures seront constituées comme suit :

- un mur intérieur en briques à prise rapide, en briques silico-calcaires ou en béton ;
- une isolation de façade ;
- un parement en briques (la couleur sera déterminée par l'architecte).

La maçonnerie de façade sera jointoyée. Certaines zones des façades pourront être enduites.

4. Isolation thermique – Bâtiment quasi neutre en énergie (QNE)

L'isolation thermique du bâtiment sera réalisée conformément aux exigences réglementaires en vigueur en matière de performance énergétique (PEB)

5. Isolation acoustique

Les chapes du hall, du séjour et des chambres seront désolidarisées (chape flottante) sur une sous-couche acoustique afin de limiter les bruits d'impact.

Une bande isolante sera également placée entre les murs et la chape, afin que cette dernière soit complètement indépendante des parois verticales.

Les murs mitoyens entre appartements seront isolés avec de la laine minérale.

6. Conduits de fumée et de ventilation

Les dimensions des gaines techniques indiquées sur les plans sont données à titre indicatif et pourront être ajustées.

Aucune évacuation individuelle ne sera prévue en façade ou en toiture.

7. Toiture

7.1 Toits plats

Les toitures plates seront constituées d'un pare-vapeur, d'une couche d'isolation et d'une membrane d'étanchéité.

7.2 Gouttières et descentes d'eau pluviale

Les descentes d'eau pluviale visibles seront réalisées en zinc.

8. Menuiseries extérieures

8.1 Châssis

L'ensemble des menuiseries extérieures sera réalisé en profilés PVC (la couleur sera choisie par l'architecte).

Toutes les parties ouvrantes seront équipées de quincaillerie appropriée.

8.2 Vitrage

L'épaisseur des vitrages sera conforme aux prescriptions de l'usine et aux normes belges en vigueur.

Les types de vitrages utilisés respecteront les exigences réglementaires en matière d'isolation thermique selon les normes PEB applicables.

8.3 Garde-corps

Les garde-corps des terrasses seront réalisés en verre, en acier thermolaqué ou en aluminium laqué. Leur design sera défini par l'architecte.

8.4 Porte de garage

L'accès au garage se fera au moyen d'une porte sectionnelle automatique. Une télécommande sera fournie par appartement.

III. COMMUNS

1. Revêtement de sol

Le hall d'entrée du rez-de-chaussée et les cages d'escalier de tous les étages recevront un revêtement de sol dur (type carrelage) avec plinthes assorties et joints adaptés.

Les escaliers, du sous-sol au rez-de-chaussée ainsi que dans les cages d'escalier, seront en béton préfabriqué gris, équipés de bandes antidérapantes.

L'aménagement du hall d'entrée sera réalisé selon les choix esthétiques de l'architecte.

2. Finition des murs

Les murs du hall d'entrée au rez-de-chaussée, du hall d'ascenseur aux étages supérieurs et de la cage d'escalier seront recouverts d'un enduit de plâtre, puis d'une couche de peinture. Les couleurs seront définies par l'architecte.

3. Finition des plafonds

Les plafonds des parties communes seront également peints.

4. Menuiserie intérieure

Dans les parties communes (telles que les portes entre les halls d'ascenseurs et les cages d'escalier), des portes coupe-feu ou non coupe-feu seront prévues, conformément à la réglementation incendie en vigueur.

5. Vidéophone / Boîtes aux lettres

Un système complet de vidéophonie reliera chaque appartement au hall d'entrée. Chaque logement disposera d'un bouton-poussoir permettant l'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble.

Une boîte aux lettres avec serrure sera prévue à l'entrée pour chaque appartement.

6. Peinture

Les murs et plafonds de l'entrée commune, des cages d'escalier et des paliers d'ascenseur seront entièrement peints.

Les portes d'entrée des appartements seront également peintes.

Les couleurs seront choisies par l'architecte parmi les échantillons proposés par l'entrepreneur.

7. Aménagement extérieur

Les accès au bâtiment ainsi que les terrasses de plain-pied seront réalisés en pavés drainants de type *clinkers*.

Les terrasses extérieures et les cheminements seront revêtus de carrelage.

Le jardin et les zones vertes seront nivelés et aménagés.

IV. INSTALLATIONS TECHNIQUES

1. Électricité

1.1. Généralités

L'installation électrique sera conforme aux prescriptions de la société de distribution d'électricité ainsi qu'au Règlement Général sur les Installations Électriques (RGIE).

Avant toute occupation de l'immeuble, l'ensemble de l'installation – tant dans les parties privatives que communes – sera contrôlé par un organisme agréé par l'État.

1.2. Parties communes

Les luminaires des parties communes seront sélectionnés par l'architecte.

Les boutons-poussoirs seront équipés d'un témoin lumineux et relié à une minuterie réglable.

L'éclairage du hall d'entrée du rez-de-chaussée sera contrôlé par des détecteurs de mouvement. La zone située devant l'entrée principale de l'immeuble sera également équipée d'un éclairage automatique, activé à la tombée de la nuit.

Conformément aux normes en vigueur, un éclairage de secours sera prévu dans les zones nécessaires.

Pour chaque cage d'escalier, l'alimentation électrique des parties communes sera raccordée à un compteur commun, englobant :

- l'éclairage des cages d'escaliers ;
- les paliers d'ascenseurs ;
- le hall d'entrée ;
- l'ascenseur ;
- le parking ;
- les couloirs ;
- la ventilation.

2. Ascenseur

Le bâtiment sera équipé d'un ou plusieurs ascenseurs accessibles aux personnes en fauteuil roulant.

V. APPARTEMENTS

I. Finitions

1. Revêtement de sol

Le prix de vente de l'appartement comprend la fourniture et la pose directe de carreaux de sol en céramique de format 60 x 60 cm, d'une valeur commerciale de 40 €/m² hors TVA. Ces carreaux seront installés dans la cuisine, le séjour, la/les chambre(s), la salle de bains, les toilettes, le hall d'entrée et le local de rangement. Le choix du modèle de carrelage se fera dans la salle d'exposition désignée.

Des plinthes peintes seront prévues dans toutes les pièces, à l'exception de la salle de bains, où des plinthes en pierre seront posées.

Les carreaux de dimensions différentes, les matériaux alternatifs (tels que la pierre naturelle ou le parquet), les exigences particulières liées à la chape, les motifs de pose spécifiques, ainsi que les couleurs de joints autres que blanc ou gris ne sont pas inclus dans le prix de base. Ces éléments feront l'objet d'une offre séparée.

2. Finition des murs

Tous les murs de l'appartement sont livrés prêts à être peints.

L'acheteur est informé que l'apparition de microfissures au cours des premières années est un phénomène normal inhérent à la construction (ex. : tassement du bâtiment, jonction entre différents matériaux, etc.). Ces microfissures ne peuvent en aucun cas être considérées comme des vices cachés. Par conséquent, les frais liés à leur réparation, ainsi qu'à la mise en peinture ou à la pose de papier peint, ne pourront être imputés à l'entrepreneur ou au promoteur. Avant toute finition (peinture ou revêtement mural), un léger prétraitement des surfaces peut être nécessaire afin de corriger d'éventuelles irrégularités résiduelles.

Salle d'eau – Revêtement mural

Dans la douche, un carrelage mural d'une valeur commerciale de 35 €/m² hors TVA est prévu. Le choix du carrelage s'effectuera dans la salle d'exposition désignée.

Les carreaux de dimensions différentes, l'utilisation d'autres matériaux, les motifs de pose spécifiques ou encore les couleurs de joints autres que le blanc ou le gris ne sont pas compris dans le prix de base et feront l'objet d'un devis séparé.

3. Finition des plafonds

Les plafonds des parties privatives seront enduits de plâtre.

4. Menuiserie intérieure

4.1 Portes

Les portes d'entrée des appartements seront équipées :

- d'une serrure multipoints,
- d'un cylindre de sécurité,

- de quincailleries assorties.

Elles respecteront une résistance au feu de RF = 30 minutes.

Les portes intérieures seront livrées prêtes à peindre, avec quincailleries assorties.

4.2 Tablettes de fenêtres à l'intérieur

Pour les fenêtres ne descendant pas jusqu'au sol, des tablettes intérieures seront prévues en pierre naturelle ou en matériau composite.

5. Terrasses

Les terrasses seront revêtues de carrelages posés sur plots.

La finition, la teinte et la texture de surface seront déterminées par l'architecte.

6. Peinture

Aucun travail de peinture n'est prévu dans les parties privatives.

II. INSTALLATIONS TECHNIQUES

1. Électricité

1.1. Général

L'ensemble de l'installation électrique des appartements sera conforme aux exigences de la compagnie d'électricité ainsi qu'au RGIE (Règlement Général sur les Installations Électriques).

Avant toute mise en service du bâtiment, toutes les installations (privatives et communes) feront l'objet d'un contrôle par un organisme agréé par l'État.

1.2. Parties privatives

Chaque appartement sera équipé d'un compteur électrique individuel, situé dans un local technique commun.

Les frais suivants sont à la charge de l'acheteur :

- mise en service du compteur individuel,
- raccordement personnel à la téléphonie et à la télévision.

Chaque logement sera pourvu d'un tableau électrique individuel, installé dans l'appartement et comprenant :

- des disjoncteurs automatiques,
- des interrupteurs différentiels (300 mA et 30 mA).

Un système complet de vidéophonie sera intégré à chaque appartement, relié à l'entrée principale de l'immeuble et permettant l'ouverture à distance de la porte d'entrée commune.

Une sonnette individuelle sera également installée à la porte de l'appartement.

Les gaines pour les points lumineux seront prévues, mais les luminaires ne sont pas inclus.

Chaque logement comprendra un nombre suffisant de :

- points lumineux (sans luminaires),
- interrupteurs,
- prises de courant,
- connexions pour internet et télévision.

2. Chauffage et production d'eau chaude

Le chauffage de chaque appartement sera individuel, alimenté au gaz, via une chaudière individuelle.

Des radiateurs seront installés dans chaque pièce.

Les températures de base prises en compte pour le dimensionnement du système sont les suivantes, à une température extérieure de -10°C :

Pièce	Température de consigne
Salon / Cuisine	20°C
Chambre(s)	18°C
Salle de bains	24°C

3. Installation sanitaire / Salle de bains

L'installation sanitaire respectera les normes en vigueur.

Les arrivées et évacuations nécessaires pour un lave-linge seront prévues.

La fourniture et l'installation des équipements sanitaires – tels que douche ou baignoire, meuble(s) de salle de bains avec lavabo et robinetterie – sont comprises dans le prix de vente, sur la base d'une valeur commerciale de 5 000 € hors TVA.

Sous réserve d'une décision prise dans les délais impartis, l'acheteur a la possibilité de choisir ses équipements auprès du fournisseur désigné.

Toute modification de l'installation standard ou toute demande d'équipements sanitaires supplémentaires fera l'objet d'un devis séparé. Ces adaptations seront toujours discutées et validées en concertation entre l'acheteur et le service clientèle.

4. Cuisine

Le prix de vente de l'appartement inclut une cuisine équipée comprenant des meubles de rangement et des appareils électroménagers, pour une valeur commerciale de 8 500 € hors TVA.

Sous réserve d'une décision prise dans les délais impartis, l'acheteur a la possibilité de choisir l'aménagement et les équipements auprès du fournisseur désigné.

Toute modification par rapport à l'installation standard, tout déplacement de conduites techniques ou toute demande d'équipements supplémentaires fera l'objet d'un devis séparé. Ces ajustements seront réalisés en concertation avec le service clientèle et l'acheteur.

GÉNÉRALITÉS

1. Plans

La qualité de conception et le concept global du bâtiment sont fixes. Toutefois, l'entrepreneur ou le promoteur se réserve le droit de modifier les matériaux, les installations ou leur mise en œuvre, sans en compromettre la qualité.

Les plans remis à l'acheteur servent de base au contrat de vente. Concernant les finitions des appartements, les informations présentes sur ces plans sont uniquement indicatives.

La description présente dans ce cahier des charges prévaut toujours sur les plans.

Des modifications aux plans peuvent être apportées pour des raisons techniques ou de stabilité.

Les plans ont été établis de bonne foi, sur base du mesurage du terrain effectué par l'architecte. De légères différences sont considérées comme tolérables et ne remettent pas en cause le contrat.

Toutes les dimensions doivent être interprétées comme indicatives.

Des adaptations techniques ou esthétiques d'intérêt général pourront être mises en œuvre sans l'accord préalable des acheteurs.

2. Contrôle des travaux et des études techniques

Le contrôle architectural des travaux sera assuré par l'Atelier d'Architecture A-Traits SC sprl.

3. Services publics

Les frais relatifs aux services publics ne sont pas inclus dans le prix de vente et sont donc à la charge de l'acquéreur. Cela comprend :

- les frais de raccordement,
- de branchement,
- d'installation,
- de mise en service,
- d'inspection,
- de consommation,
- et d'abonnement aux services suivants : eau, gaz, électricité, téléphonie, internet, égouts, télévision.

L'acheteur s'engage à rembourser sa part de ces frais au promoteur ou à l'entrepreneur à leur première demande.

4. Matériaux, valeurs commerciales et désignations de marques

L'acheteur s'engage à collaborer activement avec le promoteur pour la finalisation de son lot. Il est donc tenu de répondre dans un délai de huit jours à toute demande émise à ce sujet. Sans réponse dans ce délai, les propositions du promoteur seront considérées comme acceptées.

Le promoteur peut remplacer des matériaux ou équipements par des alternatives de qualité équivalente ou supérieure dans les cas suivants :

- demande de l'architecte, de l'ingénieur, d'une autorité publique, d'une compagnie d'assurances ou d'un prestataire de services publics ;
- amélioration de la fonctionnalité ou de l'esthétique ;
- contraintes sur chantier (produit non disponible, défaut qualité, délais excessifs, etc.).

5. Modifications par l'acheteur

L'acheteur n'est pas autorisé à réaliser de travaux (lui-même ou via un tiers) avant la réception provisoire.

Si de tels travaux sont effectués à l'insu du promoteur ou de l'entrepreneur, cela vaudra acceptation tacite de la réception provisoire pour les parties privatives concernées.

Dans ce cas, l'architecte et l'entrepreneur ne pourront plus être tenus responsables des défauts ou du délai d'exécution.

La mise en service partielle ou totale du bien est également considérée comme une réception provisoire.

6. Visites de chantier / Accès

L'accès au chantier **est strictement interdit** à toute personne étrangère aux travaux, sauf :

- autorisation écrite préalable ;
- accompagnement par le promoteur, l'architecte ou leur représentant ;
- pendant les heures de travail et uniquement sur rendez-vous.

Durant les week-ends et jours fériés du secteur de la construction, le site reste inaccessible, même aux risques et périls du visiteur.

Le promoteur décline toute responsabilité en cas d'accident sur le chantier.

7. Réceptions

7.1. Réception provisoire

La réception provisoire est constatée par un procès-verbal signé en présence du constructeur (potentiellement accompagné de l'architecte ou du chef de chantier) et de l'acheteur, dès que les travaux du lot vendu sont jugés suffisamment achevés, malgré d'éventuelles imperfections mineures.

Une liste des remarques ou petits travaux restants pourra être dressée à cette occasion.

Les remarques n'empêchant pas l'usage normal de l'appartement ne justifient pas un refus de réception.

La remise des clés interviendra après signature du procès-verbal et paiement intégral des sommes dues.

7.2. Réception définitive

Elle a lieu un an après la réception provisoire.

Durant ce délai, toutes les remarques mentionnées dans le procès-verbal de réception provisoire doivent être entièrement résolues.

La réception définitive est tacite, sauf demande explicite de l'acheteur pour une visite complémentaire.

Seuls les vices cachés ou remarques non traitées à la réception provisoire peuvent encore être invoqués lors de cette phase.

Tout nouveau problème constaté après la réception provisoire devra être signalé dans un délai de 8 jours afin de permettre au promoteur d'intervenir à temps.

Les problèmes non signalés dans ce délai, ainsi que les dommages consécutifs, ne pourront être imputés au promoteur.

Le présent cahier des charges a été établi le 1er janvier 2024 et comporte 14 pages numérotées.

La finition décrite dans le présent document prévaut sur toutes les indications figurant sur les plans, qui n'ont qu'une valeur indicative.

Ne sont pas inclus dans le prix de vente :

- TVA, frais d'enregistrement et de notaire ;
- Participation à l'acte de base pour l'appartement (€620), le parking (€60) et la cave (€40)
- Frais de raccordement final (estimation de 2 850 euros) et frais de coordination (500 euros) pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, la télévision par câble et les égouts.
- Les services, à savoir les frais de démarrage, les frais d'architecte, les frais d'ingénieur, les frais de coordination générale, le coordinateur de la sécurité, les droits d'utilisation exclusifs, pour une valeur de 5 % du prix total de la construction.

Ce document est établi en deux exemplaires et signé par l'acheteur et le vendeur. Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire signé. L'acheteur déclare avoir lu attentivement le contenu du présent cahier des charges. L'acheteur et le vendeur déclarent également qu'aucun accord n'a été conclu en dehors de ce qui est mentionné dans le présent cahier des charges.

Date :

L'acheteur

Le vendeur