

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES

## Pont-à-Celles



 **Entreprises  
Koeckelberg**

*Plus de 90 ans de tradition familiale et de qualité  
La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits*

# TABLE DES MATIÈRES

## 1. OBSERVATIONS PREALABLES

1.0. Préambule	2
1.1. Frais et accessoires	2
1.2. Modifications demandées par l'acquéreur	3
1.3. Suppression des travaux	3
1.4. Gammes d'échantillons appartement modèle	3
1.5. Accès au chantier – contrôle	3
1.6. Réceptions	3
1.7. Occupation de l'appartement	4
1.8. Assurances	4
1.9. Frais de préchauffage	4
1.10. Décorations privatives	4
1.11. Transfert des risques	4
1.12. Responsabilité décennale	4

## 2. DESCRIPTION DES MATERIAUX

2.1. Gros Œuvre	4
2.1.1. Implantation -terrassements – dimensions	4
2.1.2. Fondations	4
2.1.3. Etude de stabilité	5
2.1.4. Structure porteuse du bâtiment	5
2.1.4.1 Structures porteuses horizontales	
2.1.4.2 Structures porteuses verticales	
2.1.4.3 Poutres et colonnes	
2.1.5. Cloisons intérieures non porteuses	5
2.1.6. Egouts-décharges	5
2.1.7. Traitement de l'air	5
2.1.8. Façades	5
2.1.9. Toiture – isolation thermique- étanchéité	5
2.1.10. Terrasses et balcons	5
2.1.10.1 Revêtement des terrasses	
2.1.10.2 Balcons	
2.1.10.3 Garde-corps	
2.1.11. Pierre bleue	6
2.1.12. Isolation	6
2.1.12.1 Isolation acoustique	
2.1.12.2 Isolation thermique	
2.1.13. Chape	6
2.1.13.1 Plancher des étages	

## 2.2. Parachèvements

### A. APPARTEMENTS

A 2.2.1. Plafonnage	6
A 2.2.2. Installation électrique	7
A 2.2.3. Installation de chauffage	8
A 2.2.4. Installation sanitaire	8
A 2.2.5. Revêtement de sol	8
A 2.2.6. Revêtement mural	8
A 2.2.7. Tablettes de fenêtre	9
A 2.2.8. Equipement de cuisine	9
A 2.2.9. Menuiserie extérieure	9
A 2.2.10. Menuiserie intérieure	9
A 2.2.11. Prévention incendie	9

### B. PARTIES COMMUNES

B 2.2.1. Finitions des parties communes	9
B 2.2.1.1 Entrée commune	
B 2.2.1.2 Hall des ascenseurs et escaliers de secours	
B 2.2.2. Ascenseur	10
B 2.2.3. Menuiserie intérieure	10
B 2.2.4. Ventilation des locaux communs	10
B 2.2.5. Economies environnementales	10
B 2.2.6. Prévention incendie	10
B 2.2.7. Abords	10
B 2.2.8. Raccordement (impétrants)	10
C 2.2.9 Entretien	10

## 3.CLAUSES ADMINISTRATIVES

## LISTE DES INTERVENANTS

# 1. OBSERVATIONS PRÉALABLES

## 1.0. Préambule

Le présent cahier des charges porte sur la construction d'une Résidence à construire sur une parcelle de terrain, situé à Pont-à-Celles, rue de l'atelier central, cadastré 1<sup>ère</sup> division, section B numéro 553 S 2, r3, s3, t3, 155 a3, t, z2, 15bf, 159 w2.

Cette résidence sera composée :

- d'un rez-de-chaussée regroupant une surface commerciale, des emplacements de parkings, local vélo, caves et locaux techniques
- d'un premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage regroupant 59 appartements

Ce cahier des charges définit toutes les parties du bâtiment, décrivant les processus de mise en œuvre des matériaux utilisés et leur description.

Garant de la bonne exécution technique de votre logement, il fait donc partie intégrante du contrat d'entreprise. Toutefois, les données reprises ci-après ne sont nullement limitatives et n'ont pour seul but que d'informer plus amplement l'acquéreur quant aux travaux de construction auxquels il peut s'attendre et quant au choix des matériaux mis en œuvre, ceci dans un langage compréhensible, non technique.

Le système de construction de l'Entrepreneur-Promoteur KOECKELBERG est conçu afin de garantir la qualité de ses réalisations. Il constitue la synthèse d'une expérience de plus de 90 années et la mise en application de techniques de constructions innovantes et éprouvées.

En concertation avec l'acquéreur, l'Entrepreneur-Promoteur jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une modification au présent descriptif. En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines options sont impossibles à mettre en œuvre. Toute dérogation aux stipulations du cahier des charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties.

L'Entrepreneur-Promoteur précisera l'incidence éventuelle sur le prix et sur les délais que certains choix pourraient engendrer.

Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et ne pourra induire aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera seule habilitée à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, certains choix, comme les revêtements de sols et des murs ou les menuiseries intérieures, peuvent être effectués par l'acquéreur dans la gamme présentée dans la salle d'exposition de l'Entrepreneur-Promoteur. L'acquéreur sera contacté pour confirmer ses choix et déterminer l'emplacement des sources d'électricité et des sanitaires et éventuellement des cloisons dans la mesure des possibilités techniques.

A certains stades d'avancement du chantier, l'Entrepreneur-Promoteur est amené, pour les lots invendus à faire lui-même certains choix de matériaux, d'équipements ou de positionnements de ces derniers. Ces choix pourraient s'avérer différents de ceux prévus au cahier des charges et/ ou aux plans. L'acquéreur ne pourra, dans ce cas, se prévaloir de ces différences éventuelles pour réclamer une modification ou un dédommagement.

L'Entrepreneur-Promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation et ce, pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à celle des matériaux décrits ci-après.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des dits matériaux mis en œuvre.

Après la pose du carrelage et s'il reste un surplus, l'entrepreneur laissera celui-ci à l'acquéreur au cas où il devrait effectuer une réparation. Nous attirons votre attention, que si le carrelage n'existe plus sur le marché et qu'il n'y a pas de réserve lors d'une réparation à exécuter par l'Entrepreneur-Promoteur dans le cadre de la garantie, celui-ci ne pourra être tenu responsable des frais du remplacement éventuel de partie ou de l'intégralité du carrelage concerné.

Tout appareil ou meuble (armoire, vestiaire, cuisine, ...) éventuellement indiqué sur les plans ne l'est qu'à titre indicatif et n'est pas compris dans le prix (sauf s'il figure explicitement dans le présent cahier des charges).

Les études statiques, thermiques et spéciales seront confiées à des Bureaux d'Etudes possédant une expérience reconnue.

### **REMARQUE :**

**Tous les noms de produits ou d'équipements cités dans le présent cahier des charges le sont à titre indicatif, le constructeur pourra toujours leur substituer des produits de qualité et/ou performances similaire(s) disponibles sur le marché.**

### 1.1. Frais et accessoires

Les frais et accessoires, entre autres de travaux en plus ou de choix autre que de matériaux standard prévus en matière de parachèvement, ne sont pas compris dans le prix de construction mentionné dans la convention de vente sous seing privé, mais font cependant partie indivisible de ce prix de construction et sont plus amplement repris dans les conditions de vente ou dans les choix retenus et/ou écrits rédigés à ce sujet, exigibles et payables tel que mentionné aux conditions générales de vente.

## 1.2. Modifications demandées par l'acquéreur

Dans sa partie privative, l'acquéreur a le droit de solliciter toute modification qu'il jugerait intéressante afin de personnaliser son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire.

Les modifications ne peuvent évidemment pas être de nature à nuire à la stabilité de l'immeuble, ni à son aspect esthétique et pourront être refusées par l'architecte ou le promoteur si elles mettent en cause la bonne marche des travaux, le délai d'achèvement de ceux-ci ou si elles sont demandées tardivement.

Toute modification d'aménagement intérieur et répondant aux critères ci-dessus sera de la pleine responsabilité de l'acquéreur.

Pour être acceptées par la société promotrice, ces modifications devront être nécessairement demandées par écrit. Cette dernière communiquera à l'acquéreur les changements de prix éventuels et l'éventuel délai complémentaire pour réaliser ces travaux.

Un devis sera réalisé et les modifications sur le plan de l'appartement seront mentionnées par le promoteur et les clients devront signer et dater ceux-ci pour accord.

Pour rendre les modifications effectives, l'acquéreur devra les approuver endéans les 15 jours calendriers et/ou suivant l'urgence mentionnée dans l'offre.

Afin de faciliter l'organisation administrative de la promotion, il est décidé que le coût des travaux supplémentaires éventuels ou modifications fera l'objet d'un avenant reprenant les matériaux et la main-d'œuvre et sera facturé séparément.

**La marge appliquée par le promoteur sur le prix sera de 15 % hors tva.**

**Chaque modification de devis fera en outre l'objet de frais administratifs supplémentaire de 250 € hors tva.**

## 1.3. Suppression des travaux

Sauf convention contraire entre l'acquéreur et le promoteur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à d'autres corps de métier que ceux choisis par le promoteur.

L'acquéreur s'interdit de faire réaliser, avant la réception provisoire du logement, des travaux par des corps de métier autres que ceux choisis par l'Entrepreneur- Promoteur ou sans l'accord exprès de celui-ci. Cet accord est à la libre discrétion de l'Entrepreneur- Promoteur.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que tous les achats de fournitures et matériaux seront réalisés à l'intervention exclusive de l'Entrepreneur-Promoteur.

## 1.4. Gammes d'échantillons appartement modèle

L'exposition de gammes d'échantillons ou d'un appartement-modèle ou de référence n'a qu'un caractère purement informatif. Seules les conventions écrites entre parties ainsi que les plans et documents signés entre eux seront d'application et contractuels pour autant qu'ils aient en outre été ratifiés par la direction du promoteur-vendeur.

## 1.5. Accès au chantier – contrôle

**L'accès au chantier par l'acquéreur et/ou ses représentants ne sera autorisé que si accompagné d'un délégué de l'Entrepreneur-Promoteur, après avoir pris rendez-vous.**

**Un rendez-vous peut être demandé par l'acquéreur lors de chaque demande de paiement de tranche, si vente sous Loi Breyne pour permettre à l'acquéreur, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué.**

L'acquéreur n'a en outre pas qualité pour et s'interdit de donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée par écrit exclusivement à l'Entrepreneur-Promoteur et à l'architecte.

En conclusion, l'acquéreur aura accès au chantier, moyennant accord préalable et pour autant qu'il soit accompagné d'un délégué du promoteur-vendeur, seulement après rendez-vous et ce à ses risques et périls exclusifs, sans aucun recours possible envers le promoteur-vendeur ou ses préposés.

## 1.6. Réceptions

La réception provisoire et la réception définitive, tant des éléments privatifs que des parties communes y afférentes, s'effectueront d'après la procédure plus amplement décrite dans les conditions générales de vente / compromis de vente.

Pour rendre la réception possible, les travaux doivent dans leur ensemble être terminés, **nonobstant des imperfections mineures** réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

L'appartement est livré propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux. Par « propre », le promoteur entend qu'il s'agit d'un **nettoyage industriel de fin de chantier** et non d'un **nettoyage ménager**.

Le DIU (dossier d'intervention ultérieure), sera remis à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente selon vente sous loi breyne ou non.

Sont fournis dans le DIU : les modes d'emploi, les fiches techniques et les plans...

## 1.7. Occupation de l'appartement

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation par l'acquéreur et avant la signature de l'acte authentique.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé au promoteur-constructeur l'entièreté du prix du logement et des options éventuelles tel que devis pour des suppléments.

## 1.8. Assurances

Le promoteur-vendeur souscrira les premières polices d'assurances pour des montants suffisants en couverture des risques d'incendie. Cette police sera reprise par l'association des copropriétaires à partir de la première assemblée générale pour le terme légal encore à courir et la communauté des copropriétaires en paiera les primes dès souscription ou reprise de ladite police.

## 1.9. Frais de préchauffage et transfert de compteurs

A la fin des travaux de finition des parties privatives, pour des nécessités d'essai des équipements ou pour des impératifs climatiques, il est vivement conseillé au propriétaire de mettre en route l'installation de chauffage. Les frais relatifs à ce préchauffage seront à charge du propriétaire.

Par défaut, l'Entrepreneur établit un contrat avec un fournisseur de son choix.

Le relevé et le transfert des compteurs, sont effectués à la date de la réception provisoire. Il est à charge de l'acquéreur de souscrire un contrat auprès d'un fournisseur d'énergie de son choix endéans les 10 jours calendriers suivant la date de la réception provisoire.

Le Conseil de Copropriété pourra décider d'un changement éventuel de fournisseur après la réception provisoire des communs.

## 1.10. Décorations privatives

Au moment de la prise en possession de l'appartement par l'acquéreur, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

Des fissures d'enduit, de retrait de menuiserie et des fissures au droit des joints entre prédalles ou hourdis ainsi qu'à la jonction de matériaux de nature différente peuvent se présenter après un laps de temps plus ou moins long.

Ces fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont inhérentes aux propriétés physiques des matériaux et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Il est d'ailleurs conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration importants la première année de l'occupation de l'appartement.

Ces fissures peuvent être bouchées à l'aide de Produit adéquat et ne réapparaîtront normalement plus.

Ces fissures éventuelles dues aux retraites ou aux dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans les bâtiments ne peuvent donner lieu à aucune contestation ni à aucun retard dans les paiements de la part de l'acquéreur, ni à un dommage-intérêt quelconque.

## 1.11. Transfert des risques

Le transfert des risques conformément aux articles 1788 et 1789 du Code Civil s'effectuera dès la réception provisoire des parties communes du bâtiment ou d'une partie complète de celui-ci ou le cas échéant dès réception provisoire des éléments privatifs vendus dans l'immeuble si cette dernière réception, pour quelque raison que ce soit, s'effectuerait plus tôt.

## 1.12. Responsabilité décennale

La date de la réception provisoire des parties communes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale. La procédure est décrite dans le compromis de vente et dans l'acte authentique.

# **2. DESCRIPTION DES MATERIAUX**

## 2.1. GROS OEUVRE

### 2.1.1. Implantation - terrassements - dimensions

L'implantation du bâtiment a lieu conformément aux données mentionnées aux plans de construction et d'après les directives de l'autorité communale. Les terres provenant des déblais et excavations nécessaires pour la réalisation de volumes de construction souterraine seront, dans la mesure du possible et d'après la nécessité, à nouveau répandues sur le chantier; les terres en excédent seront évacuées.

Les dimensions reprises aux plans sont des dimensions gros œuvre. Compte tenu des tolérances admises dans le bâtiment, elles ne sont pas garanties exactes au centimètre.

### 2.1.2. Fondations

La résistance de surcharge du sol est définie sur base des sondages de sol effectués par un laboratoire spécialisé.

Les fondations du bâtiment sont exécutées d'une manière adaptée quant à la profondeur et à la résistance de surcharge, à la résistance du sol et à la charge de l'immeuble à ériger.

### 2.1.3. Etude de stabilité

Une étude de stabilité est effectuée pour le bâtiment en entier par un bureau d'études stabilité.

#### 2.1.4. Structure porteuse du bâtiment

Elles sont dimensionnées et exécutées conformément aux règles nationales de construction en vigueur (Eurocode, NBN, Arrêtés Royaux, Notes d'information technique, Codes de bonnes pratiques, ...).

##### 2.1.4.1. Structures porteuses horizontales

Fondations : dalle béton (radier) d'une épaisseur de 40 à 60 cm (suivant les différents endroits)

Les dalles de béton entre niveau sont constituées de prédalles ou de dalles coulées sur place ou hourdis suivant le choix du Bureau d'études. Une surcharge mobile d'exploitation du bâtiment est prévue de :

- 200 kg/m<sup>2</sup> pour la partie logement
- 300 kg/m<sup>2</sup> pour les escaliers et chemins d'évacuation
- 400 kg/m<sup>2</sup> pour les balcons

##### 2.1.4.2. Structures porteuses verticales

Suivant les charges à reprendre, celles-ci peuvent être réalisées en blocs de béton et/ou en blocs de silico-calcaire et/ou en béton armé, d'après les mentions et dimensions figurant aux plans et conformément aux normes belges et Eurocodes.

##### 2.1.4.3. Poutres et colonnes

Selon les hauteurs et dimensions disponibles, elles sont exécutées en béton armé et/ou en profilés métalliques d'après les spécifications, compositions et armement prescrits par le Bureau d'Etudes stabilité.

#### 2.1.5. Cloisons intérieures non porteuses

Les cloisons sont réalisées en carreaux de plâtre ou équivalent; elles présentent une épaisseur de +/- 100 mm.

Les deux faces sont lisses. Des carreaux de plâtre hydrofugés seront utilisés dans les locaux humides (salle de bain, buanderie, wc ...) ainsi qu'à la base de chaque cloison.

#### 2.1.6. Egouts – décharges

Le système comprend :

- Les décharges des eaux fécales, des eaux pluviales et des eaux résiduaires en polypropylène ou PEHD pour le réseau hors sol.
- Les réseaux enterrés sont en tuyaux PVC.

Les sections et les diamètres des tuyaux et des conduits sont calculés afin d'assurer une décharge rapide tant des eaux résiduaires que des eaux pluviales et ce en toutes circonstances.

Les décharges verticales d'eaux résiduaires et d'eaux pluviales sont complètement étanches et à surface intérieure lisse, pourvues de tous accessoires nécessaires, le tout d'après les plans et d'après les directives de l'architecte et du bureau d'études en techniques spéciales.

L'exécution de l'ensemble s'effectue en respectant les normes en vigueur et les prescriptions du fabricant.

#### 2.1.7. Traitement de l'air

Les équipements seront de type module individuel à double flux.

Caissons de ventilation à récupération de chaleur à haut rendement énergétique.

Le bloc de ventilation dispose de silencieux visant à réduire considérablement l'impact acoustique.

Le remplacement des filtres s'effectue très facilement.

Le placement du groupe et des silencieux est prévu dans le local technique.

Les débits de pulsion et extraction dans les locaux concernés sont calculés suivant exigence PEB et pour assurer l'équilibrage.

Les modules seront connectés à des conduites collectives, reliées à des gaines techniques débouchant en toiture. Ils seront alimentés en 230V/50Hz

#### 2.1.8. Façades

Se conformant au permis d'urbanisme délivré, les façades sont exécutées :

- En crépis sur 14 cm d'isolant de type EPS ou équivalent.
- En bardage « zinc » de teinte foncée sur 10 cm d'isolant type PIR ou équivalent conformément à la PEB.
- Bardage bois sur 10cm d'isolant de type PIR ou équivalent conformément à la PEB.

#### 2.1.9. Toiture – isolation thermique – étanchéité

Selon les toitures concernées :

- Rez de chaussée : toit plat en béton pente et membrane d'étanchéité.
- Etages, toits plats, béton pente, isolant PUR/PIR 14cm et membrane d'étanchéité.

Les toitures sont réalisées par des firmes spécialisées avec une garantie de 10 ans.

#### 2.1.10. Terrasses et balcons

Chaque terrasse ou balcon est individuelle et ne sert qu'à une unité privative du bâtiment.

Les toitures plates non privative selon les cas seront réalisées selon les plans de l'architecte :

- toitures non revêtues (membrane étanche visible)
- toitures lestées (avec une couche de gravier roulé)
- toitures végétalisées (comprenant une couche drainante, un substrat minéral et un tapis pré cultivé avec de la végétation extensible de sedum et ou de mousse selon situation).

### 2.1.10.1. Revêtement des terrasses aux étages

Les revêtements des terrasses privatives seront réalisés en dalles sur plots ou béton décoratif apparent non revêtu, suivant le choix de l'architecte.

### 2.1.10.2. Balcons

Les balcons seront en béton décoratif apparent non revêtu.

### 2.1.10.3. Garde-corps

Les garde-corps des terrasses sont exécutés en métal au choix de la conception esthétique du bureau d'architecte et des plans du permis d'urbanisme.

Ils répondent à toutes les normes de sécurité et aux prescriptions belges en la matière.

### 2.1.11. Pierre bleue

La pierre bleue, classe B est prévue pour tous les seuils des entrées communes et là où c'est nécessaire.

### 2.1.12. Isolation

#### 2.1.12.1. Isolation acoustique

##### Horizontale

Les structures porteuses horizontales sont prévues de telle façon que les bruits de contact sont évités au maximum. Une chape flottante est placée sur une isolation de mousse de polyuréthane et sur une membrane acoustique avec remontées verticales en périphérie de chape conformément à la PEB

##### Verticale

Un doublage avec isolant acoustique de type laine minérale suivant les plans d'exécution dressés par l'architecte, pour les parois mitoyennes entre deux appartements et pour les parois de séparation entre parties privatives et parties communes conformément à la PEB.

#### 2.1.12.2. Isolation thermique

Une isolation thermique de l'enveloppe extérieure du bâtiment est prévue afin d'atteindre l'objectif du niveau de performance énergétique des bâtiments décrit dans la déclaration PEB initiale.

Selon la façade concernée :

- isolation PIR 10 cm ou équivalent ; bardage zinc
- isolation PIR 10 cm ou équivalent ; bardage bois.
- isolation EPS 14cm ; crépi

Pour les châssis :

- châssis aluminium avec double vitrage : performance  $U_w=1.0\text{Watt/m}^2\text{K}$

### 2.1.13 Chape

#### 2.1.13.1 Plancher des étages :

1<sup>er</sup> étage (au-dessus du parking) :

- Un revêtement de sol
- Une chape de pose de +/- 7,5cm
- Une membrane acoustique de +/- 10mm
- Une couche d'isolation thermique de mousse polyuréthane projetée d'une épaisseur de +/-10cm.
- Une dalle béton d'épaisseur selon étude du bureau de stabilité

Etages supérieurs :

- Un revêtement de sol
- Une chape de pose de +/- 7,5cm
- Une membrane acoustique de +/- 10mm
- Une couche d'isolation thermique de mousse polyuréthane projetée d'une épaisseur de +/- 6cm.
- Une dalle béton d'épaisseur selon étude du bureau de stabilité

## 2.2. PARACHEVEMENTS

### A. APPARTEMENTS

#### A 2.2.1. Plafonnage / enduit

Pour les locaux finis à savoir les appartements privatifs et halls communs hors sous-sols :

- Enduit type monocouche sur béton armé, blocs de béton lourd et hourdis
- Enduit mince sur blocs portants de silico-calcaire, cloisons de plâtre ou panneaux CVI, prédalles ou hourdis.

**Le plafonnage / enduit est livré brut et il appartient à l'acquéreur d'assurer le masticage, l'égrenage et le ponçage du support avant la mise en peinture.**

## A 2.2.2. Installation électrique

L'installation en électricité s'effectue conformément aux indications figurant aux plans et aux prescriptions en vigueur lors de la construction.

L'installation électrique sera apparente dans tous les locaux techniques et dans les locaux dont le gros œuvre reste apparent.

Tous les appartements sont pourvus d'un coffret divisionnaire avec les automates nécessaires par circuit distinct ainsi que d'un interrupteur différentiel de perte de courant avec en outre un interrupteur différentiel séparé pour les parties privatives d'eau.

Le cablage de téléphone et de télédistribution est posé depuis les différentes prises jusqu'à proximité immédiate du tableau électrique pour l'installation des répartiteurs/modem respectifs à prévoir à charge de l'acquéreur. Une prise double est prévue pour les raccordements en téléphonie. Les interrupteurs et prises de courant sont de ton blanc, du type encastré dans les locaux parachevés.

Chaque appartement est équipé d'un poste vidéo-parlophone qui commande l'ouverture de la porte d'entrée du bâtiment.

Pour autant que les locaux figurent aux plans des appartements, il est prévu :

<b>Hall d'entrée/ Hall de nuit</b>	1 détecteur incendie 1 point lumineux 2 directions (**)	1 prise simple Hall nuit si séparé : 1 prise simple
<b>1<sup>ère</sup> chambre</b>	1 point lumineux central 2 directions	1 prise double 1 prise simple de chaque côté du lit 1 prise simple RJ 45 + 1 prise coaxiale
<b>2<sup>ème</sup> chambre</b>	1 point lumineux central	1 prise simple 1 prise simple à côté du lit 1 prise double 1 prise simple RJ 45 + 1 prise coaxiale
<b>Salle de bains / salle de douches</b>	1 point lumineux central	1 prise double 1 alimentation pour élément éclairage 1 prise simple
<b>W.C.</b>	1 point lumineux	/
<b>Débarras – buanderie</b>	1 point lumineux	1 prise double (lave-linge, sèche-linge)
<b>Séjour</b>	2 points lumineux 2 directions (*) 1 point lumineux ext. balcon	2 prises doubles 2 prises simples 1 prise simple RJ 45 + 1 prise coaxiale
<b>Cuisine</b>	1 point lumineux (*) 1 arrivée point lumineux armoires de cuisine	1 prise frigo 1 prise four ordinaire 1 prise taque électrique 1 prise hotte 1 prise lave-vaisselle 1 à 3 prises doubles au niveau du plan de travail selon l'appartement

(\*) dans certains cas, un des points lumineux du séjour fait office de point lumineux de la cuisine.

(\*) selon la grandeur du hall d'entrée et/ou du hall de nuit, 2 points lumineux peuvent être installés

### A 2.2.3. Installation de chauffage

La production de chaleur est individuelle et de type au gaz.

L'installation de chauffage est de type sol.

Les collecteurs d'eau de chauffage et sanitaire sont placés en apparent dans les débarras, wc ou buanderies ou salles de douche/bain.

L'installation de chauffage privatif assure une température intérieure de confort telle que reprise ci-après, par une température extérieure de – 9°C :

- living	: 22°C
- cuisine	: 22°C
- salle de bains	: 24°C
- chambre à coucher	: 20°C
- hall jour, nuit	: 18°C

### A 2.2.4. Installation sanitaire

Les appareils sanitaires seront de teinte blanche.

Une alimentation eau chaude et eau froide est prévue pour les lavabos, le bac évier de la cuisine, les douches et/ou les baignoires.

Une alimentation eau froide est prévue pour le lave-mains du W.C., le W.C., le lave-vaisselle et la lessiveuse.

Les appareils sanitaires prévus dans le projet sont du type décrit ci-dessous :

#### - Salle de bains / salle de douches :

Un tub de douche en acrylique blanc est prévu en fonction du plan du logement.

En fonction du type d'appartement et de l'espace disponible, le lavabo sera :

Un meuble avec vasque simple ou double en matériau de synthèse blanc avec miroir et éclairage LED. Meuble sous vasque(s) : en mélaminé blanc brillant.

Chaque combinaison de Salle de bain est prévue avec mitigeur thermostatique de douche avec barre de douche et pommeau.

#### - WC :

Lave-mains en porcelaine avec robinet simple avec siphon chrome ou équivalent.

Cuvette de WC suspendue en porcelaine blanche avec une double commande (rinçage normal ou économique).

#### - Machine à laver et séchoir

Appareils non compris.

Il est à tenir compte que les séchoirs doivent fonctionner avec récipient interne de condensation.

Pour les logements adaptables, les équipements sanitaires peuvent être choisis sur devis, pour autant que l'état d'avancements du chantier le permette.

Des équipements sanitaires différents pourront être choisis dans un showroom désigné par le promoteur et il sera envisageable d'effectuer certaines modifications moyennant supplément de prix.

Pas de diminution de prix en cas de choix moins cher au matériel de base.

### A 2.2.5. Revêtement de sol

Le recouvrement de sol est au choix de l'acquéreur dans la gamme d'échantillons proposée dans la salle d'exposition du promoteur à 6060 Gilly et les plinthes seront assorties ou non au revêtement de sol proposé.

Le prix de la pose peut varier selon :

- le format de carrelage
- le type de pose
- le type de joint

Pas de diminution de prix en cas de choix d'un carrelage moins cher par l'acquéreur.

Des profils d'entre-porte sont prévus à la jonction de deux matériaux de nature différente. Des joints souples sont prévus à la jonction entre carrelages de teintes différentes.

#### - Hall d'entrée, hall de nuit, WC

Carreaux en grès cérame 60/60cm d'une valeur correspondant à un prix de vente pour particuliers de 40 € hors tva, pose droite et les joints seront réalisés en ciment (teinte grise).

#### - Séjour avec cuisine ouverte

Carreaux en grès cérame 60/60cm d'une valeur correspondant à un prix de vente pour particuliers de 40 € hors tva, pose droite et les joints seront réalisés en ciment (teinte grise).

#### - Salle de bains

Carreaux en grès cérame 60/60cm d'une valeur correspondant à un prix de vente pour particuliers de 40 € hors tva, pose droite et les joints seront réalisés en ciment de teinte grise.

#### - Chambre(s) à coucher

Le revêtement de sol des chambres sera constitué d'un parquet de type mélaminé, au choix dans la gamme PERGO ou équivalente présentée dans la salle du promoteur. Une sous-couche isolante acoustique est également prévue. Les plinthes sont du type prépeinte blanche.

A la demande du client et moyennant un supplément de prix, il peut être proposé un parquet semi-massif.

### A 2.2.6. Revêtement mural

#### - Salle de bains / salle de douches

Carreaux en grès cérame en format 60/30 à 90/30.

Les murs des salles de bains et des douches auxquels sont adossés le tub de douche, la baignoire, le meuble SDB seront carrelés depuis le sol jusqu'à une hauteur de l'ordre de 200 à 210 cm compte tenu de la modulation du carrelage d'une valeur de 40 € hors tva, hors pose.

Les joints sont réalisés de teinte ton sur ton.

## - Cuisine

Aucun revêtement de mur n'est prévu dans l'espace cuisine. A la demande du client, une faïence murale ou un autre type de revêtement peuvent être rajouté moyennant supplément de prix.

### A 2.2.7. Tablettes de fenêtre

Les tablettes des fenêtres intérieures sont prévues en pierre reconstituée d'une épaisseur de +/- 2 cm à l'exception des tablettes de fenêtres des salles de bain qui seront carrelées en faïences murales.

### A 2.2.8. Equipement de cuisine

L'équipement de cuisine est complet d'après configuration du logement et il est composé d'armoires de fabrication de qualité, une cuve avec mitigeur + égouttoir en inox simple ou double en fonction du plan.

Les appareils électroménagers encastrés sont : taque de cuisson vitrocéramique (4 zones), four universel, réfrigérateur intégrable et hotte aspirante décorative sans évacuation extérieure.

Les cuisines des appartements comprenant deux ou trois chambres sont en outre équipées d'un lave-vaisselle intégré. Pour les appartements 1 chambre, seule une alimentation et évacuation est prévue pour l'installation du lave-vaisselle non compris dans le prix de base de la cuisine.

La cuisine sera choisie chez un cuisiniste et il sera envisageable d'effectuer certaines modifications moyennant supplément de prix.

Le tout d'après un plan détaillé et d'exécution définitif dressée par le fabricant d'après les possibilités de disposition par appartement.

Si des choix de l'acquéreur entraînent des modifications des techniques, celles-ci feront également l'objet de supplément de prix

Si l'acquéreur souhaite soustraire le budget déterminé de la cuisine du prix d'achat de son appartement, l'Entrepreneur-Promoteur doit en être averti par écrit le plus tôt possible. En outre, un forfait de trente pour cent du prix de la cuisine restera acquis à l'Entrepreneur-Promoteur.

### A 2.2.9. Menuiserie extérieure

Toute la menuiserie extérieure est réalisée en PVC et est conforme au permis d'urbanisme.

Tous les châssis sont du type simple ouvrant, oscillo-battant ou coulissant suivant les cas.

Double vitrage isolant pour toutes surfaces extérieures vitrées avec une valeur d'isolation  
 $U = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

### A 2.2.10. Menuiserie intérieure

Les portes intérieures de l'appartement sont du type à peindre sauf la porte d'entrée.

Le vantail de la porte, d'une épaisseur de 40 mm, a une âme tubulaire.

Les chambranles et ébrasements sont en MDF hydrofugé ou similaire à peindre.

La suppression ou modification éventuelle de la porte située entre le hall d'entrée et le séjour, pourrait avoir une conséquence du respect de la norme acoustique du sas d'entrée ou du hall.

Dans ce cas, le promoteur ne pourra en aucun cas être tenu responsable.

### A 2.2.11. Prévention incendie

La porte d'entrée de chaque appartement est agréée BENOR, résistante au feu ½ heure.

Les appartements sont protégés par 1 ou 2 détecteurs de fumée autonomes, placés dans le hall jour ou nuit, conformément à la législation en vigueur.

## **B. PARTIES COMMUNES**

### B 2.2.1. Finitions des parties communes

#### B 2.2.1.1 Entrée commune

La menuiserie extérieure est réalisée en aluminium et est conforme au permis d'urbanismes.

Les halls d'entrée est parachevé selon choix de l'architecte, à savoir :

- Suivant les cas de figure, installation ou non d'un faux-plafond avec éclairage adapté, commandé par des détecteurs de présence,
- Les ensembles des boîtes aux lettres (une par appartement) sont placés suivant les plans de l'architecte et les normes en vigueur.
- Un système de vidéo-parlophonie contrôle l'accès des bâtiments à leur entrée,

Un numéro de police ainsi que le nom de la résidence sont prévus pour l'entrée à rue du bâtiment.

#### B 2.2.1.2 Halls communs, escaliers de secours et locaux techniques

- Halls communs : sol en revêtement synthétique ou carrelages selon choix de l'architecte.
- Parois des halls : enduits et peintures selon choix de l'architecte.
- Cages d'escaliers : gros œuvre apparent.
- Les escaliers de secours vers les étages sont en béton apparent ou métalliques.
- Eclairage des communs au moyen d'appliques commandées par détecteur de présence.
- Locaux techniques, parkings et caves : sol dalle béton (radier) lissé (gros œuvre apparent).

### B 2.2.2. Ascenseur

L'ascenseur répond à toutes les prescriptions en matière de sécurité et aux normes en vigueur.

Charge utile : 8 passagers, 630 kilos.

Portes coulissantes télescopiques, portes palières peintes ou inox selon les cas de figures, façade et portes cabine en acier inoxydable brossé ou à peindre suivant choix de l'Architecte.

Vitesse : +/- 1 m/sec, réglage de niveau automatique.

Cabine d'ascenseur pourvue d'une main courante.

Eclairage LED et miroir.

Revêtement des parois décoratif, plinthes et sol de cabine suivant choix de l'Architecte dans la gamme du fabricant.

### B 2.2.3. Menuiserie « Porte entrée »

Concernant la porte d'entrée de l'appartement :

Chaque porte d'entrée sera agréée Benor et résistante au feu pendant 30 minutes.

Elle est équipée d'un système de fermeture avec serrure 3 points.

La feuille de porte est munie d'un œil espion situé à +/- 1,50 m de haut.

La serrure sera du type bloc cylindre de sécurité avec clés avec certificat de reproduction.

Les deux faces du vantail sont surfacées d'un panneau en stratifié suivant le choix de l'architecte.

Appartements situés sur les coursives extérieures (bloc C) :

Selon la localisation de l'appartement et les normes en vigueur, certaines portes sont en pvc et d'autres en aluminium.

Pour ces dernières, il n'y a pas d'œil espion.

### B 2.2.4. Ventilation des locaux communs

Les locaux techniques disposeront d'une ventilation selon les normes en vigueur.

### B 2.2.5. Economies environnementales

Une attention toute particulière est donnée tant à l'isolation acoustique entre appartement qu'à l'isolation thermique renforcée. Les valeurs K et Ew sont définies dans le cadre de la PEB.

### B 2.2.6. Prévention incendie

Un système de détection et d'alarme incendie sera installé conformément à la réglementation en vigueur.

Présence d'extincteurs incendie à chaque niveau.

Des pictogrammes sont prévus pour indiquer d'une manière visible le numéro de l'étage, les sorties de secours et les chemins d'évacuation en cas d'incendie ainsi que des éclairages de secours conformément aux directives du service d'incendie. Conformément aux normes en vigueur et aux directives du service prévention incendie

### B 2.2.7. Abords

L'aménagement des abords se fait conformément aux plans de l'architecte et au permis d'urbanisme. L'entretien des abords sera à charge de la copropriété à partir de la réception provisoire des communs.

### B 2.2.8. Raccordements (impétrants)

Le raccordement aux différents réseaux de distribution (eau, électricité, téléphonie, télédistribution,...) jusqu'aux différents compteurs est réalisé par le promoteur.

Les compteurs privatifs ainsi que les compteurs communs sont installés dans les locaux techniques désignés à cet effet et agréé par les différents fournisseurs.

**De manière globale, il est prévu une intervention forfaitaire de l'acquéreur d'un appartement dans le budget « impétrants » à hauteur de 5.000€ hors TVA (hors prise d'abonnements/ouverture de compteurs).**

### B 2.2.9. Entretien

L'entretien de toutes les parties communes est à charge de la copropriété à partir de la date de la réception provisoire des parties communes.

Un entretien régulier des différents ouvrages et installations est à prévoir par la copropriété conformément aux prescriptions du « guide d'entretien des bâtiments de Buildwise ».

## 3. CLAUSES ADMINISTRATIVES

La ventilation permanente ou régulée des locaux est impérative afin d'éviter tout risque de condensation ou de moisissures.

Des variations de teintes sont possibles dans les pierres naturelles et ne peuvent donner lieu à des réductions du prix.

L'entretien régulier des parties mobiles des menuiseries extérieures est vivement conseillé.

Toutes les installations techniques de l'appartement doivent faire l'objet d'un entretien régulier à charge de l'acquéreur. A défaut d'entretien, cela entraînera l'arrêt de toute garantie.

**Rappel :**

**Dans les premières années des fissures peuvent apparaître dans les enduits, elles sont dues soit à des mouvements de stabilisation de l'immeuble ou à des retraits et/ou dilatations entre matériaux de natures différentes. Ces microfissures sont normales et sans conséquences structurelles. Il est conseillé d'attendre entre 3 et 5 ans (idéalement lors du rafraîchissement des peintures) pour procéder à leurs réparations. Ces réparations sont à charge du propriétaire.**

Dans l'intérêt de sa clientèle et dans un but constant d'amélioration de ses constructions, Entreprises KOECKELBERG SA se réserve le droit d'apporter, sans préavis, des modifications aux données du présent descriptif.

**Fait à GILLY** sous réserve de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales.

Ce cahier des charges a été établi par la S.A. **Entreprises KOECKELBERG** et le Bureau d'Architecture ABR Architecture Urbanisma SCRL

## **LISTE DES INTERVENANTS :**

Maître d'ouvrage / Promoteur **Entreprises Koeckelberg**  
Rue Noël-Sart-Culpart, 44  
6060 Gilly  
071/41.40.20 – [info@koeckelberg.be](mailto:info@koeckelberg.be)  
Contact : Géraldine LAMBERT 0498/17.70.31  
[g.lambert@koeckelberg.be](mailto:g.lambert@koeckelberg.be)

Architecte **ABR Architecture Urbanisme scri**  
Avenue des Combattants, 92  
1470 Bousval  
067/77.37.47 – [info@abr-architects.be](mailto:info@abr-architects.be)

### **Bureaux d'Etudes :**

Stabilité et techniques spéciales **FALLY & ASSOCIES Ingénieur-Conseil**  
Rue de Marchienne, 168  
6534 Gozée  
071/51.96.88 – [info@fally.be](mailto:info@fally.be)

Conseil construction durable et performance énergétique **Equipe A2E**  
Chaussée de Tirlemont 75  
5030 Gembloux  
0473/66.98.11 - [r.schuermans@a2e.be](mailto:r.schuermans@a2e.be)

Coordinateur de sécurité **MOMMAERTS – SAFETY GLOBAL SAFE srl**  
Rue de l'Eglise, 13  
1315 Incourt  
0475/61.72.17 – [mommaerts@mommaerts-safety.be](mailto:mommaerts@mommaerts-safety.be)

Notaire du vendeur **Notaire GHIGNY**  
Rue du Collège 26  
6220 Fleurus