FRAIS DE VENTE

**Le hameau de l'Escaut**

|  |
| --- |
|  **Chantier : Rue Albert – 7740 PECQ** |
| **Bloc d'appartements A et B** |
|  |

**Maître d’ouvrage :** Crodar Building Company BV

 Gentsesteenweg 122 b 1.01

 1730 ASSE

**Construction :**  JURI NV

 Industriestraat 21

 9240 Zele

**Infos et vent** : GIC IMMOBILIER SRL

 pascal.dejonghe@immo-gic.com

 00 32 / 496 86 22 57

Contenu

[1.](#_Toc162623144)  [AMÉNAGEMENT, DOCUMENTS, RÉNOVATION et ZONES COMMERCIALES](#_Toc162623144)  [3](#_Toc162623144)

[2.](#_Toc162623145)  [DESCRIPTION DES TRAVAUX ET MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION](#_Toc162623145)  [4](#_Toc162623145)

[2.1.](#_Toc162623146)  [CHANTIER DE TRAVAUX PRÉPARATOIRES](#_Toc162623146)  [4](#_Toc162623146)

[2.2.](#_Toc162623147)  [TERRASSEMENT](#_Toc162623147)  [4](#_Toc162623147)

[2.3.](#_Toc162623148)  [FONDATIONS](#_Toc162623148)  [4](#_Toc162623148)

[2.4.](#_Toc162623149)  [ÉGOUTS](#_Toc162623149)  [4](#_Toc162623149)

[2.5.](#_Toc162623150)  [STRUCTURES EN BÉTON](#_Toc162623150)  [4](#_Toc162623150)

[2.6.](#_Toc162623151)  [MAÇONNERIE HORS SOL](#_Toc162623151)  [4](#_Toc162623151)

[2.7.](#_Toc162623152)  [JOINTS](#_Toc162623152)  [5](#_Toc162623152)

[2.8.](#_Toc162623153)  [Seuils](#_Toc162623153)  [5](#_Toc162623153)

[2.9.](#_Toc162623154)  [TOITURE TOITS PLATS](#_Toc162623154)  [5](#_Toc162623154)

[2.10.](#_Toc162623155)  [TRAVAUX DE PLOMB ET DE ZINC](#_Toc162623155)  [5](#_Toc162623155)

[2.11.](#_Toc162623156)  [CARPELLY EXTÉRIEUR - FENÊTRES ET PORTES](#_Toc162623156)  [5](#_Toc162623156)

[2.12.](#_Toc162623157)  [TRAVAUX DE PLÂTRE](#_Toc162623157)  [6](#_Toc162623157)

[2.13.](#_Toc162623158)  [CHÂSSIS](#_Toc162623158)  [6](#_Toc162623158)

[2.14.](#_Toc162623159)  [METALLERIE](#_Toc162623159)  [7](#_Toc162623159)

[2.15.](#_Toc162623160)  [TRAVAUX D'ISOLATION](#_Toc162623160)  [7](#_Toc162623160)

[3.](#_Toc162623161)  [ÉQUIPEMENT TECHNIQUE](#_Toc162623161)  [7](#_Toc162623161)

[3.1.](#_Toc162623162)  [INSTALLATION ÉLECTRIQUE](#_Toc162623162)  [7](#_Toc162623162)

[3.2.](#_Toc162623163)  [INSTALLATION SANITAIRE](#_Toc162623163)  [8](#_Toc162623163)

[3.3.](#_Toc162623164)  [CHAUFFAGE](#_Toc162623164)  [9](#_Toc162623164)

[3.4.](#_Toc162623165)  [VENTILATION et ÉVACUATION DES FUMÉES](#_Toc162623165)  [9](#_Toc162623165)

[4.](#_Toc162623166)  [FINITION DES APPARTEMENTS](#_Toc162623166)  [10](#_Toc162623166)

[4.1.](#_Toc162623167)  [PLANCHER](#_Toc162623167)  [10](#_Toc162623167)

[4.2.](#_Toc162623168)  [CARREAUX MURAUX](#_Toc162623168)  [10](#_Toc162623168)

[4.3.](#_Toc162623169)  [TABLETTES DE FENÊTRE](#_Toc162623169)  [10](#_Toc162623169)

[4.4.](#_Toc162623170)  [TERRASSE](#_Toc162623170)  [11](#_Toc162623170)

[4.6.](#_Toc162623171)  [CUISINE](#_Toc162623171)  [11](#_Toc162623171)

[4.7.](#_Toc162623172)  [APPAREILS SANITAIRES](#_Toc162623172)  [12](#_Toc162623172)

[4.8.](#_Toc162623173)  [PLACARD DRESSING et LAVAGE](#_Toc162623173)  [12](#_Toc162623173)

[4.9.](#_Toc162623174)  [BOITES AUX LETTRES](#_Toc162623174)  [12](#_Toc162623174)

[4.10.](#_Toc162623175)  [TRAVAUX DE PEINTURE](#_Toc162623175)  [12](#_Toc162623175)

[4.11.](#_Toc162623176)  [NETTOYAGE](#_Toc162623176)  [13](#_Toc162623176)

[4.12.](#_Toc162623177)  [JARDINS](#_Toc162623177)  [13](#_Toc162623177)

[5.](#_Toc162623178)  [PIÈCES COMMUNES](#_Toc162623178)  [13](#_Toc162623178)

[5.1.](#_Toc162623179)  [HALL D'ENTRÉE & HALL D'ESCALIER](#_Toc162623179)  [13](#_Toc162623179)

[5.2.](#_Toc162623180)  [ASCENSEUR](#_Toc162623180)  [13](#_Toc162623180)

[5.3.](#_Toc162623181)  [INSTALLATIONS INCENDIE](#_Toc162623181)  [13](#_Toc162623181)

[5.4.](#_Toc162623182)  [TRAVAUX DE PEINTURE](#_Toc162623182)  [13](#_Toc162623182)

[5.5.](#_Toc162623183)  [SALLE DE COMPTAGE](#_Toc162623183)  [13](#_Toc162623183)

[6.](#_Toc162623184)  [REMARQUE](#_Toc162623184)  [14](#_Toc162623184)

[6.1.](#_Toc162623185)  [PLANS](#_Toc162623185)  [14](#_Toc162623185)

[6.2.](#_Toc162623186)  [SPÉCIFICATIONS](#_Toc162623186)  [14](#_Toc162623186)

[6.3.](#_Toc162623187)  [CHANGEMENT DES MATÉRIAUX UTILISÉS](#_Toc162623187)  [14](#_Toc162623187)

[6.4.](#_Toc162623188)  [COÛTS DES RACCORDEMENTS PUBLICS](#_Toc162623188)  [14](#_Toc162623188)

[6.5.](#_Toc162623189)  [TRAVAUX RÉALISÉS PAR DES TIERS](#_Toc162623189)  [14](#_Toc162623189)

[6.6.](#_Toc162623190)  [MATÉRIAUX POUVANT ÊTRE CHOISIS PAR LES ACHETEURS](#_Toc162623190)  [15](#_Toc162623190)

[6.7.](#_Toc162623191)  [ACCESSIBILITÉ DU SITE](#_Toc162623191)  [15](#_Toc162623191)

[6.8.](#_Toc162623192)  [PRINCIPE DE VENTE](#_Toc162623192)  [16](#_Toc162623192)

**NOTE INTRODUCTIVE**

Avec cette brochure, nous voulons informer les acheteurs sérieusement intéressés dans autant de domaines que possible sur le projet en cours de réalisation. Vous trouverez ci-dessous une brève description des matériaux et équipements utilisés dans la construction et la réalisation du projet.

Nous offrons aux acheteurs la possibilité de choisir eux-mêmes certains matériaux de finition. Les prix, appelés valeurs commerciales (HW), sont toujours indiqués hors TVA de 21 %. Ce sont les valeurs attendues que les acheteurs sont autorisés à dépenser pour les matériaux de finition ou les meubles qu'ils choisissent. Vous pouvez lire comment cela fonctionne en pratique à l'article 6.6.

La description suivante a été rédigée avec précision et soin, sur la base des informations fournies par l'architecte et les conseillers des fournisseurs. Malgré cela, nous devons faire une réserve pour tout changement qui pourrait résulter de raisons de force majeure, y compris les exigences du gouvernement, des entreprises de services publics ; ou de force majeure chez les fournisseurs et entrepreneurs désignés.

Nous nous réservons également le droit d'apporter des modifications aux matériaux et aux finitions sans compromettre la qualité et la convivialité.

Il peut également y avoir des différences dans les dimensions et surfaces réalisées par rapport aux dimensions ou indications de surface sur les plans ou autres documents, même si la différence est d'un vingtième ou plus.

**Les spécifications de vente ont priorité sur les plans.**

Les plans peuvent encore changer en raison de :

1. Conseils des organismes gouvernementaux, des pompiers, etc.
2. Etudes de stabilité, techniques, PEB, ... (par exemple ajustement de la position et des dimensions des conduits de passage et des colonnes montantes en fonction de la position et de la mise en place de ventilation et techniques, etc.)
3. Optimisations des plans, y compris en termes d'architecture, ajustements techniques lors de la mise en œuvre, ...
4. Autres conditions suspensives

**DESCRIPTION TECHNIQUE - ÉDITION STANDARD**

# AMÉNAGEMENT, DOCUMENTS , RÉNOVATION et ESPACES COMMERCIAUX

MISE EN PAGE:

Le projet comprend 27 parcelles et deux bâtiments de 24 appartements chacun.

Ce cahier des charges concerne uniquement les appartements.

DOCUMENTAIRES :

Les appartements sont construits selon les plans et devis établis par la firme d'architecte et selon l'étude de stabilité réalisée par une firme d'ingénierie. Le client désigne des entrepreneurs reconnus qui réaliseront les travaux selon les plans des firmes d'ingénierie mentionnées ci-dessus. Toutefois, après consultation de l'architecte et de l'ingénieur, des modifications ou des ajustements utiles, nécessaires ou exigés pourront être apportés.

# DESCRIPTION DES TRAVAUX ET MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

## CHANTIER DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES

L'entrepreneur assure la fermeture temporaire du chantier. Cette fermeture doit empêcher les tiers d'accéder aux œuvres. La fermeture est conforme à la réglementation applicable. Son entretien est à la charge de l'entrepreneur pendant toute la durée de l'entreprise. Toutefois, l'entrepreneur a le droit de rendre publique la fermeture. Une fois les travaux terminés, la barrière sera enlevée aux frais de l'entrepreneur.

## TERRASSEMENT

Les fouilles sont suffisamment profondes pour obtenir des fondations solides.

Tous les approvisionnements et enlèvements de terre sont effectués conformément à la législation applicable.

## FONDATIONS

Le type et la profondeur des fondations sont déterminés par la nature du sol qui doit pouvoir supporter la charge du bâtiment. L'étude du sol est confiée à un ingénieur qualifié qui est responsable de l'étude et du concept. Le bâtiment est toujours posé sur une fondation qui garantit la stabilité. Les fondations sont réalisées conformément aux plans établis par l'ingénieur en stabilité. Les dimensions, épaisseurs, armatures et qualité du béton seront déterminés par lui.

La stabilité et les tassements différentiels obtenus pour le bâtiment sont conformes aux normes applicables et relèvent de la responsabilité du bureau de stabilité. Une boucle de mise à la terre est installée sous la fondation, selon. Arrêté royal du 10 mars 1981 portant mise à la terre de toute l'installation électrique finale du bâtiment à construire.

## LES ÉGOUTS

L'assainissement intérieur est constitué de tuyaux en plastique PVC. L'assainissement extérieur et l'assainissement en pleine terre sont également réalisés avec des tuyaux en plastique PVC qui ­se jettent directement dans les égouts de la ville, conformément à la réglementation municipale. Les canalisations ont une pente et une section suffisantes pour assurer une évacuation rapide des eaux usées et domestiques. Les canalisations sont équipées des puits d'inspection, des raccords et des réducteurs nécessaires.

Il est conseillé d'utiliser des produits de lavage liquides pour éviter la formation de dépôts et donc de bouchages dans les canalisations d'évacuation.

## STRUCTURES EN BÉTON

L'étude du béton est confiée à une firme d'ingénierie spécialisée et est réalisée conformément à la réglementation applicable. La composition du béton est déterminée par l'ingénieur responsable. L'armature principale est en acier, selon les plans de l'ingénieur. Les coefficients de surcharge et de tension sont déterminés par l'ingénieur responsable. Tout le béton est formé et renforcé selon les plans et suffisamment vibré lors du coulage. Après durcissement du béton, le coffrage est retiré, avec l'autorisation de l'ingénieur et sous la responsabilité de l'entrepreneur ­.

## MAÇONNERIE HORS SOL

1. Murs intérieurs porteurs

Les murs porteurs sont construits à partir d'éléments silicatés. Position et épaisseur selon les plans.

1. Murs intérieurs non porteurs

Les murs non porteurs sont construits à partir de blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur. Ces murs sont finis avec une fine couche de mastic selon les instructions du fabricant. Il appartient au peintre de préparer le mur avant de commencer les travaux de peinture (incluant le ponçage, le remplissage et le bouchage des trous, etc.). Position et épaisseur des murs selon les plans.

Il est également possible qu'à certains endroits, les murs intérieurs soient utilisés avec des murs en plaques de plâtre.

1. Murs de séparation de maison

Les murs entre deux unités d'habitation et les murs entre l'appartement et l'espace commun sont construits en tenant dûment compte des exigences acoustiques. Ces murs sont construits selon l'étude de stabilité, souvent un mur en blocs de silicate, en combinaison avec un mur en blocs de plâtre, entre lesquels est placée une isolation. Des variantes sont également possibles.

1. Éléments de façade

Les façades extérieures de la nouvelle construction sont construites comme un mur creux d'une épaisseur totale conforme aux plans. Le vantail de la cavité intérieure est une paroi intérieure porteuse. Le mur contient les barrières d'eau en plastique nécessaires. L'épaisseur de l'isolant dans la cavité est déterminée par le rapporteur PEB . Le mur extérieur est fini avec des briques de parement et quelques accents de panneaux de fibrociment et de plâtre décoratif. Matériaux, couleur et structure à déterminer par l'architecte et l'équipe de construction.

## TRAVAUX COMMUNS

Les murs apparents en blocs de béton (salles de comptoir et local à vélos) sont jointoyés de manière flexible.

La maçonnerie de la façade est traditionnellement posée et jointoyée dans une couleur déterminée par l'équipe de construction.

## Seuils

Les appuis des portes et ouvertures de fenêtres sont soit en pierre bleue (rez-de-chaussée : les fenêtres et portes s'étendent jusqu'au sol), soit en aluminium (planchers).

Il est également possible que l'architecte ou l'équipe de construction décide de ne pas utiliser de seuil dans certains cas du point de vue de la construction.

## TOITURE TOITS PLATS

Les toitures plates sont conçues comme une toiture chaude :

Une couche de pente est prévue jusqu'aux points d'évacuation des eaux pluviales prévus sur le plan. Ceci est réalisé en béton cellulaire sur une surface en béton. Un pare-vapeur est posé sur ce sous-plancher en pente. Une plaque isolante résistante à la pression est placée au-dessus. L'étanchéité de la toiture elle-même sera réalisée en 2 couches.

L'ensemble peut être placé selon les règles de l'art.

## TRAVAUX DE PLOMB ET DE ZINC

Les évacuations d'eau de pluie visibles sont en zinc.

## TAPISERIE EXTÉRIEURE - FENÊTRES ET PORTES N

La menuiserie extérieure est en PVC, selon le projet de l'architecte. La couleur, l'aspect et l'apparence sont déterminés par l'architecte et l'équipe de construction. La menuiserie extérieure est équipée de suffisamment de joints, ce qui assure une étanchéité optimale à l'eau et au vent.

Les fenêtres sont du type fenêtres fixes, ouvrantes, oscillo-battantes ou coulissantes. Ils sont équipés de doubles vitrages isolants avec un facteur de pénétration solaire ajusté si nécessaire (valeur U déterminée par le rapporteur PEB ).

Si une protection antichute est prévue, celle-ci est équipée d'un verre de sécurité placé à gauche et à droite dans un profilé en U.

## TRAVAUX DE PLÂTRE

1. Les murs en maçonnerie apparente en parpaings béton sont finis à joints souples, sans aucune finition en plâtre (comptoirs et local à vélos). Les plafonds de ces pièces ne sont pas non plus enduits.
2. Tous les plafonds de type pré-dalle et tous les murs de type silicate sont entièrement finis avec un mastic pulvérisé.
3. Les murs en blocs de plâtre sont finis avec une couche finale prescrite par le fabricant, une fine couche de remplissage.
4. Pour les surfaces qui seront ensuite carrelées, aucun enduit ne sera fourni, mais la faïence sera collée directement au mur. Les zones soumises à une humidification importante (douches, bains, etc.) sont dotées de produits résistants à l'eau.
5. Les murs clairs et les éventuels plafonds suspendus sont réalisés selon plan. Ils sont construits à partir d'une charpente robuste, sont isolés thermiquement si nécessaire et recouverts de plaques de plâtre. Ces murs sont finis « prêts à poser du papier peint ». Les plaques de plâtre ne sont pas enduites. Seuls les joints sont remplis et fermés. Aucun plafond suspendu ne sera installé dans les locaux de stockage.
6. Les parties finies avec du mastic pulvérisé sont finies « prêtes à poser du papier peint ». « Prêt pour le papier peint » n'implique pas qu'aucun autre travail de ponçage ou de remplissage ne doive être effectué par le peintre. Il appartient au peintre de préparer le mur avant de commencer les travaux de peinture (incluant le ponçage, le remplissage et le bouchage des trous, etc.). La réalisation de travaux de mastic élastique, notamment sur les plâtreries, les portes et fenêtres, fait également partie des tâches du peintre.
7. L'attention est attirée sur le fait que lors de la transition entre l'enduit sur murs en maçonnerie et l'enduit sur panneaux de plâtre, ainsi que lors de la transition entre 2 pré-vallées, des tassements différentiels peuvent se produire. Il s’agit d’une petite fissure due au retrait différent des matériaux lors du processus de séchage. Ces fissures sont un phénomène normal et répondent aux normes d'un bon plâtrerie. Ils peuvent être fermés juste avant la pose de la peinture ou du papier peint, ce qui relève de la responsabilité de l'acheteur. Il est préférable de différer le plus longtemps possible les finitions par peinture ou papier peint afin de laisser au bâtiment sa durée normale d'exploitation (prise et séchage) (au moins 1 an après la réception provisoire).

## CRÉATION D'OEUVRES

Les travaux de chape sont réalisés en couches :

1. Une chape de remplissage thermiquement isolante selon l'étude du rapporteur PEB.
2. Couche d'isolation acoustique en utilisant une feuille de plastique. Ce film est posé avec des relevés repliés contre les murs, de manière à ce que la planche de finition soit posée complètement flottante.
3. Chape de finition constituée d'une chape à base de ciment, posée avec une épaisseur et une finition en fonction du revêtement de sol (céramique, bois...). La chape est finie sans couche de nivellement.

## TRAVAIL DU METAL

Les balustrades vitrées du bâtiment et les rampes des escaliers des espaces communs sont en aluminium avec des fixations sécuritaires. Le type de balustrade, la couleur et l'apparence sont déterminés par l'architecte et l'équipe de construction.

## TRAVAUX D'ISOLATION

Le volume protégé de l'ensemble du bâtiment est isolé : façades, toiture, vitrages et mezzanines. Cette isolation est réalisée de telle manière qu'elle respecte pleinement, sur le plan thermique, la valeur globale de perte de chaleur spécifiée (valeur K) du bâtiment, selon le calcul du rapporteur PEB.

# EQUIPEMENT TECHNIQUE

## INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'installation électrique est réalisée conformément à l'AREI et aux réglementations de la société d'approvisionnement en énergie. L'ensemble de l'installation électrique est inspecté par un organisme de contrôle agréé par le ministère de l'Économie.

Tous les points lumineux, tuyaux, prises et interrupteurs sont construits selon les indications du plan technologique. Les tuyaux sont intégrés dans les murs et plafonds enduits et dans les sols ou bien ils sont placés en surface sur les murs et plafonds non enduits (par exemple garages intérieurs).

Les interrupteurs et prises sont blancs, au design intemporel. Le coffret de distribution individuel est placé en saillie dans l'espace prévu à cet effet et est équipé des fusibles automatiques et des interrupteurs différentiels nécessaires.

Aucun luminaire n'est fourni, à l'exception de l'éclairage extérieur des terrasses. Le type de luminaires est déterminé par l'architecte en consultation avec l'équipe de construction et le client.

L'armoire à compteurs est installée dans l'espace prévu à cet effet. Les frais du compteur et de son raccordement sont à la charge de l'acheteur. Installation conforme à la réglementation de l'entreprise de distribution, et livrée avec un certificat de contrôle à la mise en service.

**Attention** : tous les compteurs seront ouverts au nom de l'acheteur chez le fournisseur choisi par le client, généralement ENGIE. Plus tard, les acheteurs peuvent s’adresser à une entreprise de fourniture d’énergie selon leur choix.

Les détecteurs de fumée sont fournis conformément aux dispositions légales.

Norme fournie :

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| lieu | Points de lumière | Commutateurs | Prises | Autres commodités |
| Salle | 2 points lumineux | 2 interrupteurs | 1 prise simple |  |
|   |   |   |  |
| toilettes | 1 point lumineux | 1 interrupteur |   |   |
| Vie | 2 points lumineux | 2 interrupteurs | 4 prises simples | 1 connexion TV |
| 1 prise double | 1 connexion téléphonique |
|   | 1 connexions UTP (TV numérique ou Internet) |
|   | 1 thermostat de chauffage central |
|  | 1 alimentation visiophone |
| cuisine | 1 point lumineux | 1 interrupteur | 2 prises doubles au dessus du plan de travail | 1 alimentation pour hotte |
|  | 1 cuisinière électrique |
| 1 alimentation four |
|   | 1 alimentation lave-vaisselle |
|   | 1 réfrigérateur alimentaire |
| Sauvetage | 1 point lumineux | 1 interrupteur | 1 prise double sous le coffret de distribution pour un amplificateur TV ou une connexion Telenet/Belgacom1 prise lave lingeSèche-linge à condensation 1 prise |  |
| 1 alimentation ventilation mécanique |
| 1 CV d'alimentation |
| 1 coffret de distribution avec fusibles automatiques et interrupteur(s) différentiel(s) |
| Salle de bains | 1 point lumineux | 2 interrupteurs | 1 prise double |   |
| 1 point lumineux au dessus du lavabo |
| Chambre principale | 1 point lumineux | 2 interrupteurs | 1 prise double | 1 connexion TV |
| 2 prises simples | 1 connexion UTP (TV numérique ou internet) |
| Chambres a coucher | 1 point lumineux | 2 interrupteurs | 1 prise double |   |
| 1 prise simple |
| Terrasse | 1 point lumineux | 1 interrupteur | 1 prise extérieure | 1 luminaire extérieur |

(\*) = seulement si applicable

## INSTALLATION SANITAIRE

Le compteur d'eau est placé dans l'espace prévu à cet effet. Installation selon les instructions de la société de distribution.

Les canalisations d'alimentation et d'évacuation de l'eau froide et de l'eau chaude sont constituées de canalisations VPE. Les évacuations sont réalisées dans des tuyaux PVC agréés Benor ou équivalent, munis des évents nécessaires. Les tuyaux sont intégrés dans les murs ou les sols, sauf dans le local de stockage (par exemple les collecteurs) et dans les zones où l'enduit n'est pas utilisé (par exemple le garage, etc.).

Les points de prélèvement pour les conduites d'alimentation et de refoulement fournis en standard se trouvent dans la description ci-dessous. Cette description indique le nombre de points fournis et est accompagnée du plan technique de base qui indique l'emplacement.

Norme fournie :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| lieu | Fournir | Élimination |
|  |  |  |
| Toilette 1 : | Alimentation KW WCLave-mains d'alimentation KW | Vidange des toilettesDrain de lavabo pour lave-mains |
| Cuisine: | Raccordement évier alimentation KW+WW lave-vaisselle KW | Vidange d'évierVidange lave-vaisselle possible via té sur évier |
| Sauvetage: | Alimentation machine à laver KWFourniture de chauffage central en KW | Vidange lave-linge Vidange chauffage central |
| Salle de bains: | Alimentation KW+WW bain et/ou douche (qui est fournie sur plan)Éviers d'alimentation KW+WW | Drain de bain et/ou douche (qui est prévu sur le plan)Éviers de drainage |

KW = eau froide ; WW = eau chaude ;

## CHAUFFAGE

Le chauffage est constitué d'une chaudière murale individuelle au gaz à condensation à haut rendement, qui fournit une puissance suffisante pour le chauffage au sol et pour assurer la distribution normale de l'eau chaude sanitaire. La chaudière est placée dans le débarras. La température est contrôlée au moyen d'un thermostat prévu dans le salon. La chaudière murale gaz à condensation à haut rendement est choisie sur la base du rapport PEB.

Chauffage par le sol:

Un circuit complet de canalisations en plastique spécialement prévues est posé dans l'appartement et intégré à la planche de finition.

Ces canalisations sont reliées à des collecteurs par circuit et contiennent de l'eau moyennement chaude contrôlée par des pompes.

Le système de chauffage au sol est réglé sur le thermostat du salon.

Ceci reste dans les directives imposées par le fabricant.

Chaque installation est fournie avec un manuel pour une utilisation optimale.

Les capacités du chauffage par le sol sont calculées de telle sorte qu'à une température extérieure de - 7°C, les températures intérieures minimales suivantes peuvent être fournies avec le chauffage simultané de toutes les pièces :

|  |  |
| --- | --- |
| Salle : + 16°CSéjour, séjour & cuisine : + 2 1°C Chambre : + 18°C Salle de bain : + 2 3°CUn radiateur sèche-serviettes peut être choisi en option si possible. | Ces calculs sont effectués par le bureau d'études de l'installateur de chauffage et relèvent de son entière responsabilité. |

## et ÉVACUATION DES FUMÉES

Un système de ventilation C+ est prévu. L'extraction de l'air pour ventiler les pièces se fait via des conduits d'évacuation, selon le diamètre requis. L'apport d'air frais est assuré par des grilles orientables dans la menuiserie extérieure. En principe, ceux-ci ne doivent jamais être fermés pour garantir les performances du système. L'évacuation a lieu au moins dans les sanitaires (salle de bains et toilettes), la cuisine et le débarras humide, selon les conseils du journaliste de l'EPB.

Les hottes de cuisine sont équipées d'un filtre à charbon et n'ont pas de conduit d'évacuation séparé.

L'extraction d'air des séchoirs n'est pas fournie. Il est conseillé à l'acheteur de prévoir un sèche-linge à condensation.

# FINITION DES APPARTEMENTS

## SOL

A. SOLS EN CÉRAMIQUE

Les pièces suivantes des appartements ont des carreaux de céramique : hall, toilettes, salon, salle à manger, cuisine, salle de bains et débarras. Les carreaux de sol ont un format de 60x60cm et ne sont pas rectifiés.

**Valeur commerciale des carreaux de céramique : 30,00 €/m² HT, hors pose.**

**Valeur commerciale des plinthes en céramique : 10,00 €/m HT, hors pose.**

Ces carreaux sont collés sur la chape selon un motif orthogonal et jointoyés avec du coulis gris.

Là où des carreaux de céramique sont fournis, des plinthes en céramique sont également installées. Ceux-ci sont collés sur les surfaces murales libres, sauf dans les zones équipées de carrelage mural.

B. STRATIFIÉ

Les pièces suivantes des appartements ont un sol stratifié : chambres et hall de nuit.

**Valeur commerciale du stratifié épaisseur 7 mm posé sur un support : 12,00 €/m² HT et hors pose.**

Lorsque du stratifié est fourni, une plinthe en MDF à peindre est fournie.

## CARRELAGE MURAL

Les salles de bains disposent d'un revêtement en faïence (dimensions 30 x 60 cm, non rectifiée) à hauteur des baignoires (0,6 m de hauteur) et des douches (2,10 m de hauteur). Les carreaux sont placés selon un motif orthogonal avec de la colle sur les surfaces murales. Dans ces zones soumises à une humidité importante, des produits résistants à l'eau sont prévus sous les carreaux muraux.

Tous les coins extérieurs seront finis avec un profilé d'angle. Le raccordement des appareils sanitaires au carrelage mural sera pulvérisé avec du silicone imperméable blanc.

**Valeur commerciale de la faïence : 30,00 €/m² HT et hors pose.**

## TABLETTES DE FENÊTRE

Les appuis de fenêtre sont en pierre artificielle/composite ou équivalent, placés entre les tours des fenêtres ; uniquement pour les fenêtres qui n'atteignent pas le sol.

## TERRASSE

Les terrasses du rez-de-chaussée seront recouvertes de carreaux de béton ou de carreaux de céramique. La taille, la couleur et la structure sont déterminées par l'architecte et l'équipe de construction.

Une fois le scellement de la toiture appliqué, les terrasses intérieures aux étages sont recouvertes de carreaux de céramique sur supports de tuiles. Couleur et dimensions déterminées par l'architecte et l'équipe de construction.

Les terrasses extérieures sont des terrasses préfabriquées en béton apparent. Le béton apparent constitue également la finition du sol de la terrasse.

* 1. TAPISERIE INTÉRIEURE

A. Portes intérieures des appartements

Les portes peintes Tubespan ont un cadre en MDF. Les raccords sont inclus. Les charnières et les poignées sont de couleur aluminium **.** Valeur commerciale de la porte installation comprise : 253,00 €/pièce HT.

B. Porte d'entrée EI 1 30 appartements

Les portes d'entrée des appartements (ensemble de porte 26 dB & vantail 29 dB) ont une résistance au feu de ½ heure, conformément à la réglementation incendie et sont équipées d'une serrure trois points, d'une poignée de porte en aluminium à l'intérieur et d'une boule. extracteur à l’extérieur. Cette porte n'est pas équipée de série d'un espion de porte. Cette porte et l'huisserie associée sont peintes uniquement du côté extérieur (côté des parties communes) d'une couleur déterminée par l'architecte et le promoteur.

## CUISINE

Chaque appartement dispose d'une cuisine équipée avec placards en panneaux de fibres mélaminés.

Les commodités suivantes sont incluses :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| plaque vitrocéramique | réfrigérateur avec congélateur) | mitigeur de cuisine |
| Hotte aspirante télescopique avec filtre à charbon | lave-vaisselle |  |
| four | évier en acier inoxydable |  |

Les appareils électriques fournis sont de la marque Etna, à l'exception de la plaque de cuisson qui est de la marque Pilgrim. Tous deux font partie du groupe ATAG.

**La valeur commerciale pour la livraison et l'installation de la cuisine, y compris les appareils électroménagers et la robinetterie des appartements A0.1 ; B0.1 est :** **7 821,25 € , hors TVA**

**La valeur commerciale pour la livraison et l'installation de la cuisine, y compris les appareils électroménagers et la robinetterie des appartements A1.7 ; A1.13 ; A1.19 ; B1.7 ; B1.13 ; B1.19 ; s'élève à:** **7 020,80 € , hors TVA**

**La valeur commerciale pour la livraison et l'installation de la cuisine, y compris les appareils électroménagers et la robinetterie pour les appartements A0.2-5 ; A1.8-11 ; A2.14-17 ; A3.20-23 ; B0.2-5 ; B1.4 ; B1-11 ; B2.14-17 ; B3.20-23 est :** **7 377,23 € HT**

**La valeur commerciale pour la livraison et l'installation de la cuisine, y compris les appareils électroménagers et la robinetterie des appartements A0.6 ; A1.12 ; A2.18 ; A3.24 ; B0.6 ; B1.12 ; B2.18 ; B3.24 s'élève à : 7 230,66 € HT**

L'équipement de la cuisine est indiqué au sens figuré sur les plans de construction. Il sera exécuté selon des plans et des rendus détaillés séparés, disponibles sur demande auprès du vendeur.

## APPAREILS SANITAIRES

Les appareils électroménagers de la salle de bain sont indiqués au sens figuré sur les plans de construction. Ils seront réalisés selon le descriptif ci-dessous et le livret photo du grossiste disponible sur demande.

|  |  |
| --- | --- |
| Meubles de salle de bains | * meuble vasque composé d'un meuble bas et d'un plan de lavabo blanc associé dans lequel un lavabo a été formé ; miroir; robinet de lavabo
 |
| Douche: | * douche en plastique blanc ; thermostat de douche; set de douche chromé,
 |
| Bain (\*) | * baignoire en acrylique blanc
* mitigeur monocommande de bain chromé
* set de bain/douche - chrome
 |
| Toilettes: | * réparation du système avec toilettes suspendues ; siège de toilette blanc, plaque de poussée blanche
 |
| Lavage des mains: | * lavage à la main blanc; robinet d'eau froide chromé
 |

(\*) = seulement si applicable

**La valeur commerciale de la fourniture d'appareils sanitaires pour les appartements A0.1-6 ; A1.8-12 ; A2.14-17 ; A3.20-23 ; B0.1-6 ; B1.8-12 ; B2.14-17 ; B3.20-23 s'élève à : 3 467,78 €** **HT .**

 Salle de bain avec lavabo et douche

 WC avec WC et lavabo

**La valeur commerciale de la fourniture d'appareils sanitaires pour les appartements A2.18 ; A3.24 ; B2.18 & B3.24 s'élèvent à : 3 443,78 € HT.**

 Salle de bain avec lavabo et douche

 WC avec WC et lavabo

**La valeur commerciale pour la fourniture d'appareils sanitaires pour les appartements A1.07 ; A2.13 ; A3.19 ; B1.07 ; B2.13 & B3.19 s'élève à : 4 229,93 € HT.**

 Salle de bain avec lavabo, baignoire et douche

 WC avec WC et lavabo

L'équipement de la salle de bain est indiqué au sens figuré sur les plans de construction. Elle sera réalisée selon des plans ou descriptifs détaillés séparés, disponibles sur demande auprès du vendeur.

## ARMOIRE DRESSING et LAVAGE

Le dressing, les luminaires, le placard vestiaire ou autres placards sont indiqués de manière purement figurative sur les plans de construction. Ceci n'est pas fourni par défaut. Les armoires à rideaux, cheminées ou autres meubles dessinés sur plan ne sont pas non plus fournis.

## BOÎTES AUX LETTRES

Chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres avec serrure à clé, conçue par l'architecte, positionnée conformément aux normes postales.

## TRAVAUX DE PEINTURE

Les travaux de peinture ne sont pas prévus dans les appartements privés.

## NETTOYER

Les appartements sont nettoyés superficiellement une fois (nettoyage à la brosse) avant la signature de l'acte de vente.

## JARDINS

# PARTIES COMMUNES

## HALL D'ENTRÉE ET HALL D'ESCALIER

Les sols et plates-formes sont réalisés en carreaux de céramique (+ plinthes associées) au choix de l'architecte et de l'équipe de construction. Un parapet en aluminium est fourni comme rampe d'escalier. Les escaliers eux-mêmes sont en béton préfabriqué avec un nez antidérapant noir et ne sont pas finis.

L'éclairage du hall d'entrée fonctionne avec un interrupteur de mouvement. Les luminaires sont fournis, également à la discrétion de l'architecte et de l'équipe de construction. Les canalisations et installations dans la cage d'escalier sont prévues pour l'éclairage (éventuellement mural) avec minutes et pressostat. Les luminaires d'éclairage de secours seront présents conformément aux descriptions du règlement des pompiers.

## ASCENSEUR

L'ascenseur de personnes est entièrement équipé conformément aux réglementations de sécurité ARAB en vigueur. L'ascenseur se compose d'une cage métallique recouverte de feuilles de plastique à l'intérieur. L'ascenseur est équipé d'un module de carte SIM. Ce module peut toujours être utilisé dans des situations d'urgence. L'utilisation de l'ascenseur a été approuvée par un organisme reconnu. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur pour déplacer des meubles afin d'éviter tout dommage.

## INSTALLATIONS INCENDIE

En plus du permis de construire, les conseils des pompiers sont fournis. Toutes les installations demandées dans l'avis des pompiers sont respectées. Celles-ci dépendent toujours du type de bâtiment et des critères fixés par les pompiers locaux.

## TRAVAUX DE PEINTURE

L'escalier commun et le hall d'entrée seront entièrement peints. La couleur est déterminée par l'architecte, en concertation avec le client. Toutes les icônes nécessaires sont fournies.

Les travaux de peinture peuvent être réalisés quelque temps (environ 6 mois) après la mise en service de l'ensemble du bâtiment ; Cela est dû au risque de dommages lors du déménagement et de la mise en service.

## SALLE DE COMPTAGE

Les compteurs sont installés dans des locaux de compteurs séparés par des fournisseurs de services publics reconnus. Ce local reste libre de toute activité ou stockage d'objets étrangers. Les compteurs ne seront mis en service ou ouverts qu'après délivrance des certificats de contrôle nécessaires par des organismes de contrôle légalement reconnus.

# COMMENTAIRES

## PLAN

Toutes les dimensions et dimensions indiquées sur les plans, dessins ou dans le présent devis sont indicatives et non contractuelles. Les plans peuvent présenter des écarts, mineurs ou majeurs. De petites différences pouvant être constatées après la finition ou lors de la mise en service (même si elles dépassent 5 %) sont considérées comme des différences acceptables et ne peuvent en aucun cas justifier une demande de dommages-intérêts ou une demande de résiliation de la promesse d'achat (voir également note introductive).

Tant les dimensions que l'échelle figurant sur les plans de vente sont purement indicatives et ne peuvent être tenues pour acquises ou tenues pour acquises (l'échelle peut être perdue lors de la copie des plans). Seule la superficie brute des appartements est prise en compte (c'est la superficie incluant les murs extérieurs).

## CAHIER DES CHARGES

Le client se réserve le droit de modifier les indications du cahier des charges en vigueur si elles sont jugées nécessaires par l'architecte, l'équipe de construction ou si elles sont proposées par l'autorité administrative compétente.

## CHANGEMENT DES MATÉRIAUX UTILISÉS

Les travaux seront réalisés par les entrepreneurs avec les matériaux indiqués dans les descriptifs. Toutefois, le client se réserve le droit d'apporter des modifications au choix des matériaux sur avis de l'architecte ou de l'équipe de construction. A condition que ces changements ne nuisent pas à la qualité de la construction. En principe, de tels changements ne peuvent survenir que pour des raisons économiques ou commerciales spécifiques, telles que la disparition du marché des matériaux ou des procédés prévus, des délais de livraison trop longs, une augmentation de la qualité, etc. Des changements plus ou moins importants ne donnent pas tout droit à compensation pour toute partie.

Si les modifications demandées par l'acheteur nécessitent une nouvelle demande ou une correction de numéro d'identification de parcelle et/ou de plan associé déposé au service de l'enregistrement ; ainsi que la modification associée de l'acte de base ; alors tous les frais seront entièrement à la charge de l'acheteur.

## COÛTS DES RACCORDEMENTS PUBLICS

Des possibilités de raccordement à l'égout, à l'eau, à l'électricité, au gaz, à la télévision et à Internet sont prévues jusqu'à la voie publique. Tous les frais de raccordements supplémentaires à l'appartement et d'installation des compteurs associés sont à la charge de l'acheteur. Ces frais seront facturés séparément en plus du prix du bien immobilier.

## TRAVAUX RÉALISÉS PAR DES TIERS

L'acheteur n'est pas autorisé à faire effectuer des travaux de quelque nature que ce soit par des tiers avant la mise en service de l'appartement sans l'autorisation écrite du client. Ces travaux ne pourront en aucun cas gêner l'avancement de l'ensemble des travaux.

## MATÉRIAUX QUI PEUVENT ÊTRE CHOISIS PAR LES ACHETEURS

L'acheteur a la possibilité, en concertation avec le client, de faire des choix personnels de matériaux de finition pour personnaliser son appartement selon ses propres souhaits.

Toutefois, le choix des matériaux de finition doit être fait par les fournisseurs engagés par le client pour le chantier concerné. Les matériaux de finition respectifs sont disponibles pour inspection dans leur showroom. Seul l'acheteur ayant signé une promesse d'achat peut obtenir un rendez-vous avec le fournisseur. L'acheteur peut modifier tous les matériaux de finition fournis en standard, sous réserve du règlement de la valeur ajoutée. Les valeurs négatives ne sont pas autorisées. Si une méthode de mise en œuvre différente ou plus coûteuse doit être utilisée en raison du choix des matériaux, les frais supplémentaires de pose seront également déduits. Tous les frais supplémentaires résultant des choix de l'acheteur seront facturés séparément en plus du prix du bien immobilier.

Toute modification demandée par l'acheteur entraînera une prolongation du délai d'exécution de son appartement. Toutefois, les changements ne devraient pas retarder le reste des travaux de construction ; dans ce cas, les modifications pourront être refusées par le client.

L'acheteur n'est pas autorisé à faire réaliser les travaux prévus au présent cahier des charges et inclus dans le prix du bien immobilier par un tiers entrepreneur. Dans un souci de bonne coordination et de finition, nous souhaitons informer les acheteurs que tous les travaux ou livraisons à effectuer doivent être effectués à la discrétion du client.

L'acheteur respectera les dates fixées comme délais pour faire les choix des matériaux de finition et communiquer les éventuels changements et ajustements qu'il souhaite. Le client, l'équipe de construction et l'architecte sont libres de refuser ou d'accepter les ajustements et modifications demandés par l'acheteur. Les dates seront communiquées à l'acheteur dans les meilleurs délais.

Les honoraires des prestataires (architecte, ingénieur, chef de projet, ingénierie-conseil, etc.) sont inclus dans le prix de vente. Cette redevance couvre les obligations ­des prestataires qui sont normalement inhérentes à l'exécution standard du projet. Sont exclus les aménagements intérieurs ou les prestations résultant d'une modification des plans d'origine, qui pourraient être demandées par l'acheteur. Des frais supplémentaires seront facturés pour cela. Les prestations complémentaires fournies par les prestataires seront facturées séparément selon un tarif horaire à convenir au préalable avec l'acheteur. Ces services supplémentaires pour les travaux mentionnés ci-dessus feront partie d'un accord séparé entre l'acheteur et les sociétés de services concernées ou le client. Tous les locaux ou éléments relatifs aux gaines techniques et aux canalisations d'alimentation et d'évacuation ne peuvent être déplacés (y compris toilettes, salle de bains, débarras, etc.).

Un point d'attention est que lors du choix du parquet comme revêtement de sol (ou autres revêtements sensibles à l'humidité), il faut tenir compte du séchage complet de la chape. Le taux d'humidité de la chape sera mesuré par l'entrepreneur. La pose relève de sa responsabilité et n'aura lieu qu'une fois que la chape aura atteint le bon taux d'humidité. Si la chape sèche lentement, il est possible que la date d'achèvement prévue soit décalée. L’acheteur en sera informé en temps utile. Les jours ouvrés supplémentaires nécessaires s'ajouteront aux jours ouvrés indiqués dans la promesse d'achat .

## ACCESSIBILITÉ DE LA COUR

Nous tenons à souligner que si les acheteurs ignorent le panneau d'interdiction et entrent sur le chantier de leur propre initiative, ni le client, ni la firme d'architecte, ni l'entrepreneur ne sont responsables des accidents qui pourraient survenir. Toutefois, l'accès au site pour l'acheteur ou son représentant peut être assuré sur demande préalable ; et en compagnie du vendeur ou de son représentant. Ceci est principalement pour des raisons de sécurité et conformément aux conditions d'assurance.

## PRINCIPE DE VENTE

Les plans et dessins de l'architecte ainsi que le présent devis, selon lequel le client érigera et terminera le bâtiment, sont remis à l'acheteur pour inspection. L'acheteur reconnaît avoir reçu ces documents. La vente n'est officiellement conclue qu'au moment de la passation de l'acte notarié de vente.

Les documents suivants sont inclus avec la vente :

* Les plans annexés à l'acte de base et, le cas échéant, les plans modifiés annexés à l'acte notarié de vente.
* Le cahier des charges qui décrit succinctement les travaux à réaliser et les matériaux à utiliser
* L'acte de base notarié avec tout règlement de copropriété associé.

Note supplémentaire:

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que le bâtiment est neuf et que, par conséquent, de légers tassements généraux ou partiels peuvent se produire, ainsi qu'une éventuelle dilatation provoquée par les variations de température, qui peuvent provoquer l'apparition de fissures mineures, qui ne seraient pas la responsabilité du client ou de l'architecte, ni l'ingénieur ni l'entrepreneur ne peuvent être tenus responsables. Le promoteur n'est également pas responsable des dommages causés par des travaux de peinture et de papier peint commencés trop tôt par les acheteurs.

Les frais suivants ne sont PAS inclus dans le prix de vente. Si ceux-ci sont à la charge du client, ils seront facturés séparément à l'acheteur :

1. taxes de construction
2. l'enregistrement de la valeur du terrain
3. les frais de notaire et les frais de l'acte de base
4. la TVA sur la valeur de construction de la propriété privée
5. tous les frais de raccordement aux égouts, de gaz, d'eau, d'électricité, de distribution internet et TV ainsi que l'installation des compteurs associés.
6. les coûts de la politique incendie
7. les frais de chauffage de l'appartement de l'acheteur avant occupation
8. la peinture et le papier peint de l'appartement
9. matériel d'éclairage, stores, etc.
10. les représentations et dispositions des meubles ou installations permanents ou mobiles indiqués aux plans, notamment : la cuisine, la salle de bain, le vestiaire, le foyer et autres; sont exclusivement figuratifs et servent uniquement d’orientation et de suggestion de conception. Ces éléments ne sont pas inclus dans le prix du bien immobilier, à l'exception de ceux qui ont été budgétisés et sont mentionnés comme tels dans le descriptif des équipements standards mentionné ci-dessus.

Le soussigné déclare avoir pris connaissance du présent cahier des charges et accepter l'intégralité de son contenu,

Le soussigné

(Nom + signature)