

CAHIER DES CHARGES PROMOTION



RESIDENCE RIO LE CLOS DES FONTAINES VERVIERS



CLOS DES FONTAINES « RÉSIDENCE RIO »

TRANSFORMATION D'UN BATIMENT EXISTANT EN IMMEUBLE A APPARTEMENTS

CAHIER DES CHARGES PROMOTION

www.closdesfontaines.be

Chantier :

« Clos des Fontaines »
Rue Carl Grün
4801 VERVIERS

Vendeur:

Key Invest sprl
Jean Van Gijseellaan, 26
1780 WEMMEL
Jef Van Den Bergh 0497/470 467

Entrepreneur Général:

Bouwbedrijf G. Dockx
Amerikalei 160
2000 ANVERS

Architectes:

Atelier d'architecture Lejeune-Giovanelli et ass. sprl
rue Neuve 140
4860 PEPINSTER
Tél. : 087/469859 - Fax. : 087/469870
E-mail: lejeune.giovanelli@skynet.be

Promoteur :

Berg-Invest sprl
Hogenakkerhoekstraat,1
9150 KRUIBEKE
www.berg-invest.be
Jeroen Killemaes E-mail: jeroen@berg-invest.be

Agence Immobilière :

Thonnard & Trinon s.a.
Avenue Hanlet 2
4800 VERVIERS
Tél 087/34.11.22
www.immo-tt.be
www.immo-tt/docs.be

01A GROS OEUVRE: Partie architecture

- 01-A.2 TERRASSEMENTS
- 01-A.2 MACONNERIES DE FONDATIONS ET DE SOUS-SOLS
- 01-A.3 RESEAU D'EGOUTTAGE PRIVE
- 01-A.4 MACONNERIES D'ELEVATION

01B GROS OEUVRE: Partie Stabilité:

- 01-B.1 OUVRAGES EN BETON ARME
- 01-B.2 OUVRAGES METALLIQUES
- 01-B.3 DALLES ET PLANCHERS

02 TOITURE

- 02-1 CHARPENTE
- 02-2 ISOLATION
- 02-3 COUVERTURE
- 02-4 CHÂSSIS DE TOITURE ET/ OU EXUTOIRE DE FUMEE
- 02-5 ZINGUERIE

03 MENUISERIES EXTERIEURES

- 03-1 CHASSIS
- 03-2 VITRERIE

04 CHAPE-CARRELAGE

- 04-1 CHAPES
- 04-2 CARRELAGES ET FAIENCES

05 CLOISONS-ENDUIT

- 05-1 CLOISONS INTERIEURES NON PORTEUSES
- 05-2 PLAFONNAGES

06 MENUISERIES INTERIEURES

- 06-1 PORTES INTERIEURES
- 06-2 ESCALIERS
- 06-3 BOITE A LETTRES

07 PEINTURE INTERIEURE

08 ELECTRICITE

08-1 Dans les zones communes

08-2 Dans les zones privatives

09 HVAC-SANITAIRE

09-1 SANITAIRE: TUYAUTERIES ET CANALISATIONS

09-2 SANITAIRE: APPAREILS ET ROBINETERIE

09-3 VENTILATION

09-4 CHAUFFAGE GAZ

10 ASCENSEUR

11 ABORDS

11-1 JARDINS PRIVATIFS

12 CUISINE

13 GÉNÉRALITÉS

01A GROS OEUVRE: Partie architecture

Introduction:

Les plans d'architecture remis aux acquéreurs sont les plans de demande de permis d'urbanisme. Ils sont donnés à titre indicatif notamment en ce qui concerne les installations y figurants telles que cuisine et salle de bains. Même les variations dans les dimensions ne peuvent avoir comme suite des indemnités quelconques et ceci pour toutes les parties contractantes.

01A-1 TERRASSEMENTS

Fouilles pour semelles de fondations:

Toutes les nouvelles fondations sont établies sur bon sol à une profondeur hors-gel. Les fouilles des semelles de fondations seront réalisées suivant les études de stabilité.

01A-2 MACONNERIES DE FONDATIONS ET DE SOUS-SOLS

Suivant étude de stabilité du bureau d'étude stabilité.

Les maçonneries structurales d'origine ont été maintenues.

Les nouvelles maçonneries de fondations seront réalisées suivant les études de stabilité.

Protection contre l'humidité.

Les membranes étanches sont placées dans l'épaisseur des nouvelles maçonneries de fondations aux endroits jugés nécessaires afin d'éviter l'humidité ascensionnelle.

01A-3 RESEAU D'EGOUTTAGE PRIVE

Le réseau d'égouttage est étudié sur base de l'égouttage existant du site. Il s'agit d'un réseau d'égouttage séparatif jusqu'au raccordement à l'égout public.

Des canalisations en PVC sont employées pour les évacuations des eaux usées avec regards réguliers sur le circuit pour en permettre le contrôle et l'entretien. Les diamètres intérieurs, les niveaux et les pentes sont calculés pour garantir un écoulement normal. Les chambres de visite en maçonnerie ont des couvercles à double emboîtement adaptés aux types de trafic.

L'entrepreneur se réserve le droit d'adapter le tracé du réseau d'égouttage dessiné aux plans, en fonction des exigences des lieux

Raccordements extérieurs:

Les frais de raccordement au réseau d'égout sont pris en charge par le promoteur et sont compris dans le prix de l'appartement.

01A-4 MACONNERIES D'ELEVATION

Murs extérieurs :

Les murs extérieurs au dessus du sol se composent de la manière suivante : (de l'extérieur vers l'intérieur)

Épaisseur totale de +/- 40 cm :

- soit un mur **plein en briques de terre cuite d'épaisseur minimum 36 cm.**
- **une nouvelle** isolation thermique de 4 cm de polystyrène extrudé.

Les façades seront rendues conformes à celles prévues au permis d'urbanisme. Les arrières linteaux sont réalisés en éléments précontraints de terre cuite, en béton ou en poutrelles métalliques.

Murs intérieurs :

Les maçonneries structurelles d'origine ont été maintenues.

Les murs porteurs intérieurs sont réalisés en blocs de béton lourd ou en blocs de terre cuite de 14 ou 19 cm suivant la nécessité d'épaisseur figurant sur plans et suivant les prescriptions de l'architecte et/ou de l'ingénieur.

Les nouveaux murs entre 2 appartements sont composés d'un mur en blocs de terre cuite de 14 cm d'épaisseur de chaque côté, les 2 murs séparés par 2 cm de laine minérale.

Protection incendie : structure – compartimentage :

L'Immeuble est compartimenté en 3 entités (A,B,C) et par niveau. La structure des bâtiments est Rf (résistance au feu) 1 heure. Les parois verticales et horizontales séparant deux appartements sont Rf 1 heure.

Les parois Rf montent jusqu'au plafond. Les gaines techniques verticales sont Rf 1 heure.

01B GROS OEUVRE: Partie Stabilité

Suivant étude de stabilité du bureau d'ingénieur-conseil :

Le terrain présente des couches de schiste assez compactes et de bonnes charges portantes susceptibles de constituer une bonne fondation. L'examen du fond de fouille est réalisé par l'ingénieur de stabilité, avant exécution des fondations.

Un enrochement de 0,15 m minimum de hauteur sera réalisé, si nécessaire et selon les directives de ce dernier, dans les zones moins portantes. L'enrochement serait alors constitué de concassés de carrière soigneusement calés et vigoureusement damés et parfaitement nivelés. Le calibrage de ces éléments ira décroissant de bas en haut.

01B-1 OUVRAGES EN BETON ARME

Les études nécessaires aux postes Fondations et Ouvrages en béton armé sont confiées à un bureau d'ingénieurs-conseils spécialisé en la matière. L'ensemble des bétons armés sera réalisé conformément aux plans et calculs établis par l'ingénieur.

Tous les plans d'exécution seront soumis à l'approbation de l'architecte qui ne donnera son accord que sur les sections à respecter au point de vue architectural. L'ingénieur étant seul responsable de ses études et de ses calculs.

Le béton est employé dans les 60 minutes après sa préparation. Tout béton qui, endéans ce délai, aurait commencé à faire sa prise ne sera pas utilisé.

Les ouvrages en béton ne peuvent être décaissés avant que le béton n'ait atteint un durcissement suffisant et, en aucun cas, avant les délais suivants :

- pour les dalles : 21 jours après le bétonnage ;
- pour les faces inférieures des poutres : 28 jours après le bétonnage ;
- pour les parois latérales des poutres et des colonnes : 8 jours après le bétonnage, si la température s'est maintenue constamment au-dessus de 10°C.

Pour les travaux de bétonnage par temps froid ou par temps de gelée, l'entrepreneur se référera à la NBN 15, tableau de l'annexe 3, qui est considéré comme faisant partie intégrante du présent document.

Le repos minimum des linteaux, arrière linteaux et autres poutres...sera de 0,15 m (en cas de V.M.+ ép.des blochets).

Sont à réaliser:

Poutres, colonnes, dalles, linteaux, arrière linteaux, escaliers, paliers,
Tous les ouvrages utiles et nécessaires à la bonne stabilité des travaux, et ce en conformité avec les plans.

01B-2 OUVRAGES METALLIQUES

Cornières linteaux des baies extérieures:

Profilés cornières, de linteaux des fenêtres et baie de façade, 90/90/9 ou 90/150/3 galvanisés, avec pattes d'ancrage de 30 cm min.

Enchevêtrement de plancher:

Profilés cornières (suivant étude de l'ingénieur et du fabricant) métallisés pour reprendre les abouts des hourdis là où la nécessité s'en fait sentir (voir aux plans de l'architecte et/ou de l'ingénieur).

Ces cornières seront peintes d'une couche de minimum de plomb ou de chromate de zinc avant la pose et d'une seconde couche après la pose.

Poutrelles et colonnes :

Fourniture et pose de poutrelles : suivant calculs et prescriptions de l'ingénieur. Ces poutrelles seront peintes d'une couche de plomb ou de chromate de zinc avant la pose.

Ces poutrelles sont protégées par peinture ignifuge intumescence pour assurer une résistance au feu RF 1 heure ou par un habillage RF 1 heure en plaques de plâtre enrobé de part et d'autre d'une feuille de carton fort. (GYPROC ou similaire)

Le repos minimum sur les maçonneries, par l'intermédiaire d'asselets sera de 15 cm. Les asselets en béton armé font partie du présent lot. Ils seront déterminés dimensionnellement en fonction des charges à reprendre et poseront au moins sur deux blocs.

Structure des terrasses :

La structure des terrasses est réalisée en profils laminés en acier.

Ces profils seront dimensionnés à base de l'étude de l'ingénieur. La structure sera mise indépendamment du bâtiment sur des plots de fondation en béton calculé par l'ingénieur. Ils ont reçu une protection par métallisation avant peinture (teinte RAL 7037). Des garde-corps seront prévus autour de chaque terrasse en respectant les normes en vigueur de sécurité. Le dessin des garde-corps est à déterminer par l'architecte.

01B-3 DALLES ET PLANCHERS

Suivant étude de stabilité du bureau d'ingénieur-conseil. Les escaliers sont en béton armé coulé sur place.

02 TOITURE

02-1 CHARPENTE

La charpente d'origine est conservée.

Lucarnes:

Les nouvelles lucarnes intégralement garnies en zinc pré patinés sont réalisés sur ossature bois.

Sous-toiture:

La sous-toiture est réalisée à l'aide d'un film plastique (ou similaire) renforcé et micro perforé et posée entre les lattes et la charpente très légèrement lâche. Au pied des versants, la sous-toiture vient mourir dans la gouttière.

02-2 ISOLATION

Un matelas de laine de verre muni d'un pare vapeur composé d'une feuille d'aluminium est déroulé :

-sur l'ensemble des faux plafonds des parties non habitables des combles : épaisseur 16 cm.

-sur les parties obliques du plafond des combles pour les parties habitables : épaisseur 16 cm.

02-3 COUVERTURE

Demontage complet de la couverture.

Re utilisation des tuiles – terre cuite

02-4 CHÂSSIS DE TOITURE ET/ OU EXUTOIRE DE FUMEE

Les châssis de toiture, dont le nombre, le type et les dimensions sont définis sur les plans de vente, sont de la marque « VELUX » ou similaire, à rotation avec profilés extérieurs en aluminium laqué et avec double vitrage isolant PLUS.

Un exutoire de fumée de 1m² minimum conforme à la norme NBN S21-208-3 est prévu au sommet de chaque cage d'escalier.

Cet exutoire sera à ouverture automatique (fusible thermique) et manuelle (commande réservée au S.R.I. au rez de chaussée.)

Les exutoires seront testés au moins une fois par an.

02-5 ZINGUERIE

La totalité des chéneaux sont remplacés à l'identique pour récolter les eaux de pluies.

Des tuyaux de descente de 100 mm de diamètre, en zinc pré patiné couleur naturel évacuent ces eaux vers le réseau de canalisations. Chaque descente est fixée à la maçonnerie à environ 3 cm d'écartement de celle-ci, à l'aide de fixations galvanisées. Les fixations sont prévues en nombre tel que l'espace entre deux ne dépasse pas le

mètre cinquante. Chaque descente d'eau est pourvue d'une crapaudine métallique.

03 MENUISERIES EXTERIEURES

Le dispositif de ventilation conforme à la NBN D50.001 des locaux séjour et chambres est dans les menuiseries extérieures.

03-1 CHASSIS

Menuiseries en PVC, à coupure thermique, de teinte, conforme au permis de bâtir, à l'extérieur et de teinte blanche à l'intérieur, conforme aux prescriptions STS 36 et avec agréments techniques UBATc (longévité et qualité garanties). Les ensembles châssis sont composés de parties fixes, d'ouvrants simples, d'ouvrants oscillo-battants. Les ensembles portes d'entrée des halls du rez-de-chaussée comprendront poussoirs et tirants, appareils de fermeture automatique, gâches électriques.

Toutes quincailleries encastrées.

Les portes sont équipées d'une serrure traditionnelle. Les ensembles portes d'entrée des halls du rez-de-chaussée sont équipés de serrures de sécurité à 3 points de fermeture combinées avec celles des portes palières des différents appartements avec ouvre porte déclenchable depuis les appartements. Le resserrage entre parement et châssis est exécuté par un personnel spécialisé à l'aide d'un mastic spécial de type « Thyocol » et fond de joint assurant une étanchéité parfaite.

Garde-corps extérieurs et barres d'appui:

Les garde-corps extérieurs sont constitués de profils et tôles en acier galvanisé peint
(Teinte RAL 7037).

03-2 VITRERIE

Tous les châssis de l'immeuble sont équipés de double vitrage 4/15/4 à haute performances d'isolation ($K=1,1$) pose en atelier ou sur chantier.

La combinaison homogène des valeurs thermiques des profilés et du vitrage isolant, assure un confort thermique optimal et une réduction substantielle des coûts de chauffage.

04 CHAPE-CARRELAGE

04-1 CHAPES

Sur les dalles d'origine et la nouvelle dalle de béton, il est prévu :

Pour le RDC:

- 4cm de chape isolant de polyuréthane
- une chape de ciment de 6 cm d'épaisseur en sable de Rhin

pour les étages:

- une chape d'égalisation de 4 cm
- une chape de ciment de 6 cm d'épaisseur en sable de Rhin

Les tuyauteries et tubages posés sur la dalle sont enrobés dans ces sous-chapes. Aux NIV 1 et 2 et 3, l'isolation acoustique est placée par une couche de désolidarisation acoustique de 6mm (ethafoam).

04-2 CARRELAGES ET FAIENCES

Dans les zones communes:

Le sol des communs est réalisé en carrelage de type grès cérame (ou similaire), avec plinthes assortis.

Les halls et dégagements des accès aux ascenseurs, les escaliers et leurs paliers reçoivent un revêtement en carrelage.

Le choix de ce carrelage est laissé à l'appréciation du promoteur.

Les marches des escaliers sont pourvues d'un nez de marches antidérapant.

Dans les zones privatives:

Carrelages:

L'entièreté de la surface de l'appartement est carrelée d'une valeur de fourniture de **25 €/m² htva**. Le bas des murs des pièces carrelées sont protégés avec une plinthe d'une valeur de fourniture de **7 €/m htva**, sauf derrière le meuble cuisine et dans la salle de bain.

La pose est prévue pour un carrelage de format carré 30 x 30 cm jusqu'à 50 x 50 cm, de régularité et de planéité courante, ainsi que pour une exécution collée, parallèle aux murs, sur une chape identique à celle décrite. Le choix des carrelages à l'intérieur d'un appartement est de maximum 2 types différents.

En ce qui concerne les chambres, le sol peut être recouvert d'un parquet stratifié, posé sur un feutre isolant. L'acquéreur aura la possibilité de choisir celui-ci dans plusieurs « aspects » de bois dans la gamme proposée par le promoteur (type quick-step ou similaire). La valeur de fourniture du parquet est de **25 €/m² htva** et de la plinthe de **7 €/m htva**

Entre-portes:

La finition des entre portes des pièces carrelées et non carrelées est faite par des profils.

Faïences murales:

Les murs des salles de bains sont recouverts avec une faïence murale à une hauteur de 2 mètres. La pose est prévue pour une faïence de format carré 20 x 20 cm, La valeur de fourniture du carrelage est de **20 €/m² htva.**

Option carrelage, faïences murales et parquet stratifié:

Une fourniture de base est prévue et peut être consultée chez le fournisseur au prix indiqué ci-dessus. Le choix d'une autre fourniture par l'acquéreur est possible à condition que la base ne soit pas encore exécutée et fera l'objet d'une adaptation de prix.

Terrasses rez-de chaussée:

Revêtement en pavé de béton ou en planchettes de fibres de bois ton brun/beige ou équivalent (à déterminer par l'architecte)

Balcons:

Revêtement de la structure métallique en planchettes de bankirai ou équivalent, ton brun/beige (à déterminer par l'architecte).

05 CLOISONS-ENDUIT

05-1 CLOISONS INTERIEURES NON PORTEUSES

Les cloisons intérieures non porteuses sont réalisées en carreaux massifs de plâtre. Ces carreaux de grand format (50 x 66 cm) sont munis de tenons et mortaises et s'assemblent à l'enduit colle. Les deux faces des cloisons sont réalisées après encastrement du tubage électrique.

L'épaisseur de ces cloisons est de 10 cm.

- Premiers tas hydrofuge.
- Hydrofuge pour les salles de bains.

05-2 PLAFONNAGES

Décapage de plafonnages:

Tous les plafonnages des murs et plafonds d'origine sont décapés.

Plafonnage murs:

Les murs en blocs de toutes les pièces habitables privatives et des zones communes (hormis le garage) recevront un enduit en une couche de

plâtre monocouche de type « Knauf » ou similaire, projeté à l'aide d'une machine appropriée.

Toutes les arêtes sortantes, y compris pour les baies extérieures, les piédroits et les linteaux, seront pourvues de profils de protection en métal galvanisé sur toute leur hauteur.

Isolation thermique des maçonneries extérieures:

Les maçonneries extérieures sont isolées depuis l'intérieur par 4 cm de polystyrène extrudé.

Plafonds sous hourdis:

Les plafonds de toutes les pièces habitables privatives et des zones communes (hormis les caves, les garages et leurs accès aux sous-sols, les garages des rez-de-chaussée ainsi que la chaufferie en toiture) recevront un enduit en une couche de type « Knauf » ou similaire.

Plafonds sous charpente et faux plafonds:

Les plafonds des pièces habitables et faux plafonds sont réalisés en plaques de plâtre enrobé de part et d'autre d'une feuille de carton fort (Gyproc ou similaire).

Sous charpente, ces plaques sont fixées sur un contre-lattage, perpendiculairement à celui-ci.

Les plaques des faux plafonds sont fixées sur une structure suspendue.

06 MENUISERIES INTERIEURES

06-1 PORTES INTERIEURES

Dans les zones communes:

Les portes vitrées des sas d'entrées sont antieffraction. Les portes donnant accès vers les sas escaliers sont RF 1/2 heure à fermeture automatique. Les portes des locaux "entretien" situés sous les escaliers sont RF 1/2 heure à fermeture automatique.

Dans les zones privatives:

Les portes d'entrée anti-vol des appartements destinées à recevoir une peinture selon ton défini par le promoteur pour l'ensemble de l'immeuble, sont des portes RF coupe-feu 30 min, surfaces de la feuille de porte en couche d'isolation insérées dans un encadrement en MDF à peindre, placées dans un système CLIP avec une fermeture à trois points et une serrure à cylindre, charnières et poignée en aluminium.

Les portes intérieures des appartements sont des portes standard à peindre, surfaces de la feuille de porte en couche d'isolation, insérées

dans un chambranle en MDF à peindre, placées dans un système CLIP avec une serrure jour et nuit, charnières et poignée en aluminium. En cas échéant, le supplément pour une porte coulissante est à charge du client.

Option portes intérieures:

Une fourniture de base est prévue et peut être consultée chez le fournisseur. Tout autre choix comportera un supplément.

06-2 ESCALIERS

Le garde-corps est réalisé en acier galvanisé peint de deux couches de peinture. Ton à déterminer suivant la décoration des ensembles dégagements.

06-3 BOITE AUX LETTRES

Dans les sas d'entrée de la résidence, il sera placé un ensemble de boîtes à lettres avec serrure et porte étiquette, une boîte par appartement, et un tableau en attente pour le vidéophone.

07 PEINTURE INTERIEURE

07-1 PEINTURES ET DECORATION

Toutes les parties plafonnées des parties communes seront peintes. Les sas et les halls d'entrée au rez-de-chaussée feront l'objet d'une étude particulière de décoration (revêtement des sols, murs, plafonds, ensembles boîtes aux lettres, parlophonie/videophonie, sonnerie, éclairage.....). En ce qui concerne les parties privatives, aucun travail de peinture et de tapisserie n'est envisagé et compris dans le prix.

08 ELECTRICITE

L'installation est en tout point conforme à toutes les normes et aux règlements en vigueur et a été soumise à l'agrément d'un organisme de contrôle agréé. L'installation est équipée d'un dispositif de mise à la terre.

Les matériaux utilisés sont de première qualité. Les interrupteurs sont du type à bascule, les prises de courant sont assorties. L'installation est encastrée dans les murs, sols, plafonds de toute la résidence hormis en caves, où elle est apparente.

08-1 DANS LES ZONES COMMUNES

Les appareils d'éclairage seront fournis et posés dans les parties communes telles que les halls communs, les cages d'escaliers, paliers et extérieurs. Les points lumineux sont équipés avec boutons-poussoirs et minuteries.

Un éclairage de base fixe pour les halls d'entrée, éclairage des accès et l'éclairage des abords est branché sur minuterie et horloge. Le promoteur adaptera son choix de luminaire suivant les zones à éclairer. L'ensemble des communs sera pourvu de l'éclairage de sécurité prévu par la réglementation.

Un système d'alarme (bouton-poussoir + sirène) sera installé dans le bâtiment. Le bouton poussoir sera installé au rez- de -chaussée et la sirène doit être audible en tout point du bâtiment. Le système d'alarme doit pouvoir fonctionner 1/2 heure lors d'une panne de courant.

Une prise de courant est prévu dans chaque couloir

Compteurs:

Les compteurs électriques sont placés dans les armoires spécifiques dans les halls d'entrée. Il est prévu un compteur particulier pour l'ensemble de l'éclairage des parties communes.

08-2 DANS LES ZONES PRIVATIVES

Chaque appartement dispose d'un tableau et d'un compteur privatif qui sont placés dans les armoires spécifiques dans les halls d'entrée. L'installation d'un appartement comprend: le câble amenant l'alimentation depuis le compteur individuel jusqu'au coffret divisionnaire. Le coffret divisionnaire de chaque appartement comprend, outre les disjoncteurs automatiques, les protections différentielles réglementaires.

Les appareils d'éclairage ne sont ni fournis, ni posés dans les appartements.

L'immeuble est équipé d'une installation complète de vidéophonie et de parlophone. Chaque appartement dispose donc d'un combiné vidéo/parlophone relié au système d'ouverture automatique de la porte du hall d'entrée au rez-de-chaussée.

Chaque appartement est équipé en particulier de tubages vides pour la téléphonie et la télédistribution ainsi que d'une gaine pour le raccordement d'un thermostat d'ambiance.

Compteurs:

Les frais de placement et de raccordement des compteurs privés (électricité, télédistribution et téléphone) ne sont pas compris et sont aux frais des acquéreurs. Les branchements doivent être demandés aux différentes sociétés distributrices par les acquéreurs intéressés.

Prises et points lumineux:

- 1 tableau divisionnaire dans hall d'entrée

- hall d'entrée :

- 1 sonnerie
- 1 vidéophonie avec ouvre porte
- 1 PL 2 directions
- 1 simple prise de courant

-séjour/salle à manger :

- 2PL 2 directions
- 2 double prises de courant
- 2 simple prises de courant
- 1 tubage + câblage télédistribution
- 1 tubage + câblage téléphone
- 1 prise TV radio
- 1 tubage + câblage thermostat

-salle à manger dans les app:

- A0.2, A0.4, A1.1, A1.2, A1.4, A2.1, A2.2, A2.4,
- B0.1, B0.4, B1.1, B1.4, B1.5, B3.1, B3.3,
- C0.2, C0.4, C1.1, C1.2, C1.4, C2.1, C2.2, C2.4.
- 2 PL 2 directions
- 4 prises de courant

-cuisine :

- 2 PL simples
- 1 PL 1 direction (plan de travail)
- 2 double prises (plan de travail)
- 1 simple prise de courant
- 1 prise de courant triphasé cuisinière
- 1 prise de courant frigo
- 1 prise de courant lave-vaisselle
- 1 prise de courant four
- 1 prise de courant chaudière murale
- 1 tubage fil sortis pour hotte

-salle de bains :

- 1 PL bipolaire 1 direction (centre de la pièce)
- 1 PL bipolaire 1 direction (au lavabo)
- 1 double prise (hermétique) bipolaire

1 tubage fil sortis pour extracteur

-jardin privatif:

1 PL 1 direction

1 prise de courant

-chambre(s):

1 PL 2 directions

3 prises de courant

en l'occurrence d'une 2^{ème} chambre: 1 tubage + câblage internet

-balcon :

1 PL 1 direction

1 prise de courant

-toilettes :

1 PL simple

1 tubage fil sortis pour extracteur

-hall de nuit :

1 PL 2 directions

1 simple prise de courant

-réserve/buanderie :

1 PL 1 direction

2 prises bipolaires (lessiveuse et séchoir)

1 double prise de courant

1 tubage fil sortis pour extracteur

La présence d'au moins un détecteur de fumée optique autonome est prévue dans chaque appartement conformément à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 20/11/2004 (1 détecteur/niveau/80 m²).

Option: prises et points lumineux:

L'acquéreur aura la possibilité de choisir l'implantation des points lumineux pour autant que l'appartement ait été vendu avant la réalisation de l'installation électrique. Un choix supplémentaire par l'acquéreur est possible à condition que la base ne soit pas encore exécutée et fera l'objet d'une adaptation de prix.

09 HVAC-SANITAIRE

09-1 SANITAIRE: TUYAUTERIES ET CANALISATIONS

L'installation est réalisée suivant les prescriptions du règlement en vigueur, des normes belges et des prescriptions de la société distributrice. Les tuyauteries d'alimentation en eau chaude ou froide sont réalisées en tuyaux de polyéthylène réticulé. Elles sont gainées en chape.

La plomberie comprend les tuyauteries de distribution d'eau froide, d'eau chaude, de décharge et de ventilation en rapport avec les appareils et locaux.

Les décharges sont réalisées en PVC BENOR résistant aux hautes températures. Les décharges et alimentations en eau pour machine à laver et pour le lave vaisselle sont comprises.

09-2 SANITAIRE: APPAREILS ET ROBINETERIE

Appareils et robinetteries: équipement de base (tels que repris aux plans)
Les équipements sanitaires et accessoires prévus sont de ton blanc. Les robinetteries sont comprises.

-cuisine:

tuyauterie d'alimentation et décharge pour le lave-vaisselle et l'évier. Les tuyauteries sont arrêtées à 40 cm du niveau du sol fini et sont obturées. Un robinet double service.

-toilettes:

Un WC monobloc - chasse économique. Un lave-mains avec alimentation et robinet eau froide. Un wc suspendu est possible, avec adaptation du prix pour le matériel et le placement.

-salle de bains:

Une baignoire ou une douche en acrylique munie d'un mélangeur mural apparent avec flexible et pommeau. Un lavabo encastrés en porcelaine et équipé de mitigeur, entièrement équipée (au choix):

- un meuble bas double porte
- grand miroir
- bandeau avec éclairage intégré

La valeur pour l'ensemble du poste sanitaire représente une valeur de fourniture de: (prix htva)

Budget 1: 1.800 €

A0.1, A0.5, A0.6, A1.5, A1.6, A2.5, A2.6, A3.2, A3.3, A3.4.
B0.2, B0.5, B0.6, B1.2, B2.1, B2.2, B2.3, B2.5, B2.6, B2.7, B2.8.
C0.1, C0.5, C0.6, C1.5, C1.6, C2.5, C2.6, C3.2, C3.3, C3.4.

Budget 2: 2.200 €

A0.2, A0.3, A0.4, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A2.1, A2.2, A2.3, A2.4, A3.1.
B0.1, B0.3, B0.4, B1.1, B1.3, B1.4, B1.5, B2.4, B 3.1, B3.2, B3.3.
C0.2, C0.3, C0.4, C1.1, C1.2, C1.3, C1.4, C2.1, C2.2, C2.3, C2.4, C3.1.

Option:

Une fourniture de base est prévue et peut être consultée chez le fournisseur. L'acquéreur peut demander des changements par rapport à l'installation de base proposée. Le promoteur mettra en rapport le client avec le fournisseur désigné pour que celui-ci établisse directement l'incidence budgétaire. Ces modifications ne pourront être effectuées que si l'état d'avancement des travaux le permet.

Raccordements pour machines à lessiver:

Un robinet double service et une décharge de 40 mm sont prévus dans chaque appartement. Emplacement à définir

Compteurs:

Les compteurs individuels eau sont placés dans la cave.
Les frais de placement et de raccordement, d'ouverture et de location des compteurs privés ne sont pas compris et sont aux frais des acquéreurs. Les branchements doivent être demandés à la société distributrice d'eau par les acquéreurs.

09-3 VENTILATION

Les appartements répondent intégralement à la norme sur la ventilation par un système de ventilation simple flux de type C : amenée libre de l'air neuf et évacuation mécanique de l'air vicié.

09-4 CHAUFFAGE GAZ

L'installation gaz sera réceptionnée par un organisme agréé. L'installation répond particulièrement aux stipulations (dernière édition) des NBN relatives au chauffage.

L'installation est calculée pour une température extérieure de -10°C de manière à assurer dans tous les locaux équipés, les températures suivantes : - hall d'entrée, chambres: **18°C**
- cuisine: **20°C**

- séjour (salon, salle à manger): **22°C**
- salle de bains: **24°C**

Chaudières individuelles :

Les chaudières individuelles sont du type chaudière murale au gaz, étanche, avec production d'eau chaude instantanée.

Le modèle de chaudière est de type Vaillant eco TEC pro VCW 286 24 kw à condensation ou équivalent. La chaudière est agréée CE et porte également le label « HR+ basse température ».

La chaudière est de type étanché à allumage électronique, sans veilleuse. Leur installation répond aux recommandations de l'A.R.G.B.

Dans le cas de chaudières installées dans du mobilier (cuisine, salle de bain, halls,..) il est prévu une grille pour l'amenée et une pour l'évacuation, de section 50 cm non obturables.

Ces chaudières sont reliées à des cheminées inox double paroi type CLV de marque JEREMIAS (ou équivalent) pour d'une part l'amenée de l'air de combustion ainsi que d'autre part l'évacuation des fumées.

Les conduits d'amenée d'air comburant et d'évacuation des produits de combustion, les dispositifs de raccordement de l'appareil à ces conduits et le terminal des appareils de type C sont réalisés avec du matériel prescrit par le fabricant de l'appareil et installés conformément aux instructions indiquées dans la notice technique d'installation qui fait partie du marquage CE de l'ensemble.

Régulation intérieure de chaque appartement
Via un thermostat d'ambiance placé dans le séjour.

Production d'eau chaude sanitaire:

Les chaudières individuelles produisent instantanément l'eau chaude.

Dans les appartements A3.3, B3.1, B3.2 et C3.3, les cuisines sont équipées d'un chauffe eau électrique complémentaire de type BULEX.

Compteurs:

Les compteurs individuels de gaz seront situés en cave commune.

Les frais de placement et de raccordement, d'ouverture, et de location ne sont pas compris et sont aux frais des acquéreurs. Les branchements doivent être demandés aux différentes sociétés distributrices par les acquéreurs intéressés.

10 ASCENSEUR

Ascenseurs de type électronique à micro-processeur sans local de machine, marque KONE ou équivalent. Accessible aux personnes moins-valides. Téléphonie, alarme et éclairage de secours en plus de l'éclairage normal.

11 ABORDS

Tous les accès à la résidence, qu'ils soient piétonniers ou carrossables seront réalisés en pavés de béton, macadam, ou en gravier et seront agrémentés de pelouse et végétation.

La pose, le format, les couleurs de ce type de revêtement feront l'objet d'une étude particulière afin de les harmoniser entre eux, avec l'aspect de la résidence et dans la continuité de ce qui a été réalisé au niveau des résidences « La Grâce » et « Natalis ».

Une barrière avec ouverture automatique commandée par une carte magnétique ou similaire sera placée.

11-1 JARDINS PRIVATIFS

Les appartements A0.2, A0.3, A0.4, B0.1, B0.2, B0.3, B0.4, C0.4, C0.3 et C0.2 du rez-de-chaussée disposent d'un jardin privatif à l'arrière du bâtiment. Le jardin sera entouré d'une clôture. Le sol sera nivelé avec de la terre noire.

12 CUISINE

Chaque appartement est pourvu d'un ensemble de cuisine équipé.
La valeur de la cuisine est de : (prix htva)

4.800 €

A0.5, A1.5, A2.5,

B0.2, B0.5, B0.6, B1.2, B2.1, B2.2, B2.3, B2.5, B2.6, B2.7, B2.8

C0.5, C1.5, C2.5

5.300 €

A0.1, A0.6, A1.6, A2.6, A3.2, A3.3, A3.4

C0.1, C0.6, C1.6, C2.6, C3.2, C3.3, C3.4

5.800 €

A0.2, A0.3, A0.4, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A2.1, A2.2, A2.3, A2.4, A3.1
B0.1, B0.3, B0.4, B1.1, B1.3, B1.4, B1.5, B2.4
C0.2, C0.3, C0.4, C1.1, C1.2, C1.3, C1.4, C2.1, C2.2, C2.3, C2.4, C3.1

6.300 €

B 3.1, B3.2, B3.3

Ce prix comprend la livraison, le montage et l'ensemble des appareils électroménagers.

Option:

La fourniture de base peut être consultée chez le fournisseur. La gamme proposée par le promoteur dispose d'un ensemble de combinaisons de couleur et de quincaillerie important.

Tout autre choix par l'acquéreur est possible à condition que la base ne soit pas encore exécutée et peut faire l'objet d'une adaptation de prix.

13 GÉNÉRALITÉS

Le constructeur a le droit de changer pour autant qu'ils n'aient pas une moins-value importante en regard des matériaux et leur traitement prévu dans l'ensemble, ou de faire des changements pour des raisons d'esthétique, pratique, juridique (par ex. normes), sécurité, etc.

Les travaux seront exécutés selon les plans, mais en tenant compte des circonstances locales et telles que constatées lors de l'exécution des travaux; à savoir que les mesures exactes seront celles qui seront établies après exécution.

Les points ci-dessus ne pourront donner lieu à aucune révision de prix ou de valeur suite à une modification de qualité, de superficie, de confort, d'utilité ou d'utilisation.

Parachèvements:

Les parachèvements privatifs décrits dans le présent descriptif technique sont les seuls à être réalisés. Les prix de vente des logements sont basés sur ces parachèvements.

Tous les équipements et accessoires seront obligatoirement choisis dans l'établissement du choix du promoteur. Les acquéreurs auront toutefois la faculté de choisir d'autres parachèvements pour autant que les dates «jalons» pour les commandes ne soient pas encore dépassées au moment du choix et pour autant que ces parachèvements soient exécutés par les sous-traitants désignés par le Maître de l'Ouvrage.

Un planning, lié à l'état d'avancement du chantier, sera également remis aux acquéreurs séparément. Celui-ci reprendra les dates « jalons » auxquelles certains choix devront être faits. Passés ces dates, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite.

Modifications demandées par l'acquéreur ou options:

Après signature du compromis, le promoteur prendra contact avec l'acquéreur pour préciser le délai dans lequel les modifications peuvent encore être commandées. Le promoteur mettra l'acquéreur en rapport avec les fournisseurs désignés. Les modifications ou suppléments demandés par les acquéreurs peuvent être acceptés si c'est techniquement possible et moyennant un devis signé par l'acquéreur.

Les travaux qui en résultent ne peuvent être exécutés qu'après l'approbation écrite de l'acquéreur. Le vendeur se réserve la possibilité de refuser de prendre en compte une demande de modification qui interviendrait de façon trop tardive ou qui engendrerait des modifications trop substantielles des travaux et commandes en cours.

Si la modification est techniquement réalisable, le promoteur chargera l'Architecte d'en faire une esquisse, qui sera remise à l'entreprise pour en chiffrer l'incidence financière et sur le délai. Le coût de la modification en ce compris les frais d'honoraires des conseils sera soumis à l'acquéreur pour approbation avant exécution. Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, la venderesse se réserve le droit de proroger le délai initialement prévu, et ce, proportionnellement au surcoût demandé. Il va de soi que si la modification n'est pas réalisable ou d'une importance telle qu'elle met en péril la date finale du chantier pénalisant de ce fait d'autres acquéreurs, le promoteur se réserve le droit de refuser la demande.

En fonction de l'importance du montant des travaux ou des modifications à réaliser, un acompte pourra être demandé et le solde sera facturé au fur et à mesure de l'avancement des travaux et sera payable au plus tard à la réception provisoire de l'appartement.

Aucune modification des murs porteurs ne sera acceptée. L'acquéreur ne peut en aucun cas réaliser quelque percement que ce soit dans les murs porteurs, les poutres, les colonnes et les gaines techniques. Le promoteur, l'architecte et l'ingénieur se dégagent de toute responsabilité en cas de problème de stabilité dû à des percements ou des dégâts occasionnés par un acquéreur malveillant.

Aucune modification n'est possible pour les parties communes de l'immeuble, de la structure et des éléments techniques principaux de l'immeuble.

Raccordements divers:

Les différents frais de raccordement du domaine public jusqu'à l'intérieur de l'appartement (eau, téléphone, télédistribution, électricité, internet) sont à charge des acquéreurs. Le branchement au réseau d'égout est à charge du promoteur.

Accès au chantier:

Les acquéreurs n'ont pas accès au chantier sans être accompagnés d'un délégué de l'entrepreneur ou de l'architecte. Cet accès est accordé sur rendez-vous et se fait aux risques exclusifs de l'acquéreur sans que celui-ci puisse exercer, en cas d'accident ou pour quelque raison que ce soit, aucun recours contre le vendeur, son délégué, l'architecte ou les entrepreneurs. De plus toute personne sur chantier, même accompagnée doit au préalable avoir revêtu les équipements de protection individuelles (casque, chaussures de sécurité, ...).

Pour la bonne organisation et coordination du chantier et sa sécurité, jusqu'à la réception provisoire, tout travail d'aménagement de quelque nature que ce soit ne sera réalisé que par l'entreprise G. Dockx S.A ou par des fournisseurs et ou sous-traitants agréés ou désignés spécifiquement par l'entreprise G. Dockx S.A.

Assurance :

Pendant la construction le bâtiment sera assuré par le Maître de l'Ouvrage.. La garantie décennale prend cours après la réception provisoire des communs.

Coordinateur de sécurité:

Conformément à la législation en matière de sécurité, un coordinateur de sécurité est désigné. La rémunération de ce coordinateur est comprise dans le prix des travaux.

Gérance:

La gérance de l'immeuble sera définitive à l'achèvement des travaux et confiée à Mr. Frédéric Betsch, Syndic de Copropriété (Rue de la Tannerie 6 à 4960 Malmedy. Tel/fax 087/63 26 90), jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

Mobilier:

Le mobilier autre que la cuisine et le meuble de salle de bain (pour autant qu'il fait l'objet de votre choix dans le budget prévu) ne fait pas partie du contrat. Le mobilier dessiné sur les plans est donné à titre indicatif et ne fait pas partie du prix de l'appartement. Ces dessins n'ont pour but que suggérer l'organisation possible dans l'appartement (au même titre que la machine à laver et le séchoir)