

Cahier des Charges

Mars 2017

Die Eynattengärten

Synthèse à l'usage des acquéreurs



ARCHITECTE

crahay & jamaigne

CONSTRUCTEUR



TABLE DES MATIERES

1	CONTACTS.....	1
2	GENERALITES.....	2
2.1	ADMINISTRATIVES	2
2.2	RACCORDEMENTS.....	2
2.3	DEDUCTION OU MODIFICATION DE POSTES	2
3	SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET.....	3
4	CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	3
5	STABILITE.....	4
6	VENTE ET CONTRAT.....	4
7	GÉRANCE.....	4
8	GROS ŒUVRE	5
8.1	IMPLANTATION	5
8.2	TERRASSEMENT.....	5
8.3	FONDATIONS.....	5
8.4	ETANCHEITE	5
8.5	EGOUTTAGE	5
8.6	GAINAGE D'ALIMENTATION	6
8.7	VENTILATION DES LOCAUX ENTERRES.....	6
9	COMPOSITION DES PLANCHERS.....	6
9.1	PLANCHERS EN BETON	6
9.2	ESCALIERS EN BETON.....	6
9.3	CHAPES.....	6
9.4	REVETEMENTS DE SOL	7
9.5	FINITIONS DES PLAFONDS	8
10	COMPOSITION DES MURS	8
10.1	MURS EXTERIEURS CONTRE LE SOL.....	8
10.2	MURS EXTERIEURS HORS SOL.....	8
10.3	MURS INTERIEURS	9
10.4	FINITIONS MURALES	10
10.5	SEUILS ET TABLETTES	10
11	COMPOSITION DE TOITURE	11
11.1	TOITURE PLATE.....	11
11.2	EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES	11
12	MENUISERIES EXTERIEURES.....	11
12.1	CHASSIS.....	11
12.2	OPTION - STORES ELECTRIQUES EXTERIEURS HORIZONTAUX.....	12
12.3	OPTION - STORES ELECTRIQUES EXTERIEURS VERTICAUX	12
12.4	PORTE DE GARAGE	13
12.5	QUINCAILLERIES	13
12.6	LETTAGE	13

13	CHAUFFAGE	13
13.1	SYSTEME	13
13.2	DIFFUSION DE CHALEUR	13
13.3	TEMPERATURES	14
13.4	THERMOSTAT	14
13.5	DIVERS	14
13.6	OPTION – CHAUFFAGE SOL	14
14	SANITAIRES	14
14.1	DISTRIBUTION	14
14.2	APPAREILS SANITAIRES	15
14.3	ALIMENTATIONS ET DECHARGES	15
14.4	CAISSON POUR WC SUSPENDU	15
15	ELECTRICITE	16
15.1	TUBAGES	16
15.2	ENTITES PRIVATIVES	16
15.3	LOCAUX COMMUNS	17
15.4	APPAREILS DE SECURITE	17
15.5	VIDEO PARLOPHONE	18
15.6	ANTENNE TV ET RADIO	19
16	MENUISERIES INTERIEURES	19
16.1	PORTES RF	19
16.2	PORTES INTERIEURES	19
16.3	PORTES COULISSANTES	20
16.4	ENSEMBLE PARLOPHONE	20
16.5	ENSEMBLE BOITES AUX LETTRES	20
16.6	OPTION - CUISINE	20
17	TERRASSES	21
17.1	REVETEMENT DES TERRASSES ET BALCONS PRIVATIFS	21
18	FERRONNERIE	21
18.1	GARDE-CORPS ACIER FIXE TYPE 1	21
18.2	GARDE-CORPS ACIER FIXE TYPE 2	21
18.3	GARDE-CORPS ACIER FIXE TYPE 3	21
18.4	GARDE-CORPS ACIER OUVRANT	22
18.5	GARDE-CORPS ACIER/BOIS	22
18.6	PARALUMES ACIER/BOIS	22
18.7	AUVENTS	22
18.8	PEINTURE PARKING	22
18.9	PLAQUES PARKING	23
18.10	RANGE-VELOS INTERIEURS	23
18.11	RANGE-VELOS EXTERIEURS	23
19	PEINTURE	23
19.1	PEINTURE SUR COLONNES	23
19.2	OPTION - PEINTURE DANS LES APPARTEMENTS	23

20	ASCENSEUR	23
21	VENTILATION	24
21.1	VENTILATION SYSTEME C	24
21.2	OPTION – VENTILATION SYSTEME D	24
22	ABORDS	25
22.1	ELEMENTS EN BETON	25
22.2	PLANTATIONS	25
22.3	TOTEM DU BATIMENT	26
23	NETTOYAGE	26
24	PARTICULARITES	27
24.1	PRESTATIONS PREVUES	27
24.2	ENTREPRISES RESERVEES	27
24.3	CONTRAT	27
24.4	COTATION DES PLANS	27
24.5	GARANTIES	27
24.6	CONVENTIONS	28
24.7	MODIFICATIONS TECHNIQUES	28

1 CONTACTS

INFORMATION ET VENTE :



Adresse:

**PIERRE & NATURE
LUXEMBOURG S.A.**
Duarrefstrooss, 4
L-9990 WEISWAMPACH

Contact:

Tel. : +32 (0)80 77 16 65
E-mail : commercial@piernat.com
www.piernat.com

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 8h-12h30 et 14h-17h.

ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION :



Adresse:

ELSEN et FILS S.A.
Lehmkaul, 41
B-4770 HEPPENBACH

Contact:

Mr René Niessen
Tel. : +32 (0)80 41 00 23
E-mail:
rene.niessen@elsenag.com
www.elsenag.com

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 8h-12h et 13-18h.

ARCHITECTE :

crahay & jamaigne
architectes

Adresse:

CRAHAY & JAMAIGNE
Rue de la Tannerie 1
B-4960 MALMEDY

Contact:

Mr Jean-François Crahay
Tel. : +32 80 67 22 03
E-mail:
architectes@crahayjamaigne.com
www.crahayjamaigne.com

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 8h-12h et 13h-17h.

SOUS-TRAITANTS : à définir

2 GENERALITES

2.1 Administratives

Le présent document a été spécialement rédigé à l'attention des acquéreurs. Il a pour but de décrire de manière succincte la livraison et l'installation des divers éléments qui sont mis en œuvre au cours de la réalisation du bâtiment.

L'architecte et le promoteur se réservent le droit de modifier certains éléments pendant les travaux de construction lorsque ceci est dans l'intérêt général et que la qualité, après la modification, correspond au moins à la qualité décrite dans le présent document.

L'attention est attirée sur le fait qu'en cas de contradiction, les plans d'exécution de l'architecte et de l'ingénieur, de même que les réglementations en vigueur (services incendie, règlements nationaux et communaux, etc.) et de l'urbanisme sont prioritaires par rapport à ce document. On rappellera que les vues 3D, les brochures, les plans de présentation, le site web, le panneau de chantier ainsi que tout autre document commercial ont uniquement un but d'information et ne sont pas contractuels.

2.2 Raccordements

Les canalisations, appareils et compteurs, qui sont la propriété des sociétés de distribution, ne sont pas compris dans le volume de vente. Les frais d'abonnement et de raccordement des entités privatives et des communs pour le téléphone, la télédistribution, l'eau, le gaz et le courant sont à la charge de l'acquéreur ou du syndicat des copropriétaires, en sus du prix qui est mentionné dans le contrat de vente.

Les frais d'installation et de raccordement général de l'immeuble aux réseaux publics ne sont pas compris. Ces frais (eau, électricité, télédistribution, gaz, téléphone, égout, etc.) feront l'objet d'un devis et seront facturés à l'acquéreur à prix coutant au prorata du nombre d'entités. A titre d'information, ces frais de raccordement s'élèvent à +/- **3.500,00 € HTVA** par entité. Il s'agit d'une estimation non-contractuelle basée sur nos précédents projets et qui peut évoluer en fonction des prix du marché.

2.3 Déduction ou modification de postes

En cas de modification d'un des postes faisant l'objet du présent cahier des charges à la demande de l'acquéreur, celui-ci recevra préalablement pour accord un devis précis de la part du promoteur.

En cas de déduction d'un poste en accord avec le promoteur, 15% du montant HTVA du poste correspondant resteront néanmoins dus à ce dernier. En effet, l'entrepreneur ainsi que ses sous-traitants bénéficient d'économies d'échelle lorsqu'ils travaillent pour l'ensemble de la résidence.

3 SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET

Situation : Eupenerstraße N°42 à 4731 Eynatten, Belgique.

Références cadastrales : Section G – Parcelles n° 175w et 175x.

Permis d'urbanisme : Permis d'urbanisme Nr. 4651/2015 KP/CZ/UC, délivré le 29 juin 2016.

Composition de la résidence : La résidence est composée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de 2 étages :

- **SOUS-SOL** :

- 23 emplacements de parking intérieur pour voitures ;
- 19 caves privatives ;
- 1 local-vélos ;
- Des locaux techniques, entretien et compteurs.

- **REZ-DE-CHAUSSÉE** :

- 7 appartements ;
- 15 emplacements de parking extérieur pour voitures ;
- 7 jardins d'agrément.

- **ÉTAGE 1** :

- 7 appartements.

- **ÉTAGE 2** :

- 5 appartements.

4 CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les études de performance énergétique ont été confiées à la société **Ureprom S.A.**

Les certificats de performances énergétiques seront établis par la région wallonne une fois l'immeuble terminé.

Sur base de l'étude relative aux documents de permis d'urbanisme, le bâtiment est classé B.

Coordonnées :

Ureprom S.A.

Personne responsable du dossier : Mr Thomas HAUSMAN

Rue JP Determe, 27

L-9647 Sonlez

Tél. : +352 26 95 06 02

5 STABILITE

Une étude de stabilité complète de l'ensemble de la construction a été réalisée afin de procéder au calcul de tous les ouvrages, ou parties d'ouvrage, dont le rôle dans la stabilité rend l'étude nécessaire. Cette étude a été réalisée par le **Bureau d'études Lemaire S.P.R.L.**

Coordonnées :

Bureau d'études Lemaire S.P.R.L.
Ingénieur responsable du dossier : Mr Olivier DE LANDSHEERE
Route du Condroz, 404
B-4031 LIEGE
Tél. : +32 (0)4 366 60 40

6 VENTE ET CONTRAT

La présente description fait partie intégrante du contrat d'achat. Toute modification des plans et/ou du cahier des charges demandée par l'acquéreur doit être communiquée séparément avant l'exécution concrète et faire l'objet d'une demande écrite au promoteur.

Le forfait des frais de construction couvre notamment :

- Les frais du permis de bâtir ;
- Les frais de premier établissement ou rétablissement des chaussées et trottoirs.

Les acquéreurs seront informés en temps utile de manière à pouvoir opérer leur choix concernant les équipements suivants :

- Electricité ;
- Installations sanitaires ;
- Emplacement des corps de chauffe ;
- Menuiseries intérieures ;
- Revêtements de sol et faïences murales.

Les équipements peuvent être uniquement sélectionnés auprès de sociétés qui ont été définies par le promoteur.

7 GÉRANCE

Dans le mois précédent la réception provisoire de la première entité privative, le promoteur organisera une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires. A cette occasion, l'assemblée désignera une gérance afin de veiller au bon entretien de l'immeuble. Elle réglera notamment les frais communs à charge des copropriétaires en proportion de leurs millièmes de propriété dans les parties communes.

Les consommations d'énergie seront à charge des acquéreurs et du syndicat des copropriétaires dès la première mise en fonctionnement des installations.

8 GROS ŒUVRE

8.1 Implantation

- Implantation sur site des bâtiments et éléments annexes éventuels par un géomètre.
- Repérage des niveaux de référence.

8.2 Terrassement

- Blindages, renforts, et soutènements provisoires ou définitifs selon nécessité.
- Terrassements et tranchées nécessaires jusqu'aux niveaux définis par l'architecte et l'ingénieur.
- Déblais de la bonne terre et fouilles.
- Evacuation des terres excédentaires.
- Assèchement continu des fouilles durant l'exécution des travaux de fondation.
- Soutènement de talus selon nécessité.
- Pré-nivellement et nivellement des abords.

8.3 Fondations

- Vérification de la résistance du sol.
- Mise en place de la boucle de terre.
- Béton de fondations et dalles sur sol en béton armé selon les prescriptions de stabilité.

8.4 Étanchéité

- Barrière contre l'humidité ascensionnelle : membrane d'étanchéité type DIBA.
- Protection des maçonneries contre terre.
- Drainage de pied de mur.

8.5 Egouttage

- Tuyauteries et raccordements d'égout en PVC.
- Fourreaux et gaines en attente pour raccordements.
- Canalisations enterrées.
- Chambres de visite simples.
- Pompe de relevage.
- Sterfput.
- Caniveaux récolteurs d'eau intérieurs et extérieurs.
- Citerne à eau de pluie d'une contenance totale de 20.000 litres.
- Chambre de visite filtrante.

- Bassin d'orage.
- Station d'épuration biologique monobloc avec compresseur en cave ou fosse septique.

8.6 Gainage d'alimentation

Gaines d'alimentation en eau, électricité, gaz, téléphone, etc. (sur terrain privé).

8.7 Ventilation des locaux enterrés

- Ventilation des caves et du local des compteurs gaz.
- Tuyaux en PVC maçonnés dont chaque extrémité est arasée à la face finie du mur.

9 COMPOSITION DES PLANCHERS

9.1 Planchers en béton

- Dalles coulées sur place, prédalles, poutres ou hourdis (selon stabilité).
- Finition de la dalle du sous-sol : béton lissé.

9.2 Escaliers en béton

Escaliers préfabriqués (selon stabilité).

9.3 Chapes

9.3.1 *Isolation thermique*

Chape isolante thermique en polyuréthane projeté dont la composition et l'épaisseur sont adaptées afin de correspondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

Concerne : appartements, suivant plans.

9.3.2 *Isolation phonique*

L'isolation phonique des planchers béton aux bruits d'impact est obtenue par l'interposition sous la chape (y compris remontées latérales périphériques) d'une natte isolante en mousse de polyéthylène à structure cellulaire fermée et réticulée par procédé physique sans adjuvant chimique. Le produit, à structure pyramidale, gardera ses qualités dans le temps et résistera aux pressions spécifiques du projet.

Type INSULIT 5+ (ou similaire).

Concerne : appartements 1^{er} et 2^{ème} étage, suivant plans.

9.3.3 Chape de pose

Chape de pose nivelée et lissée, épaisseur : 80 mm.

Concerne : appartements, suivant plans.

9.4 Revêtements de sol

9.4.1 Entités privatives

Les revêtements de sol sont sélectionnés auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public HTVA) de **30,00 €/m²** pour le revêtement de sol et **7,50 €/mct** pour les plinthes.

Le prix de vente des entités tient compte d'une pose type de carrelages, dimensions 30 x 60 cm et plinthes assorties, et d'une mise en œuvre orthogonale par rapport aux murs.

Pour tout autre type de pose et pour tout dépassement de budget, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

Concerne : appartements, hors chambres à coucher.

9.4.2 OPTION – Revêtement de sol dans les chambres à coucher

Les revêtements de sol dans les chambres à coucher sont proposés en option et peuvent être réalisés par le promoteur suivant les conditions du point 9.4.1.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

9.4.3 Locaux communs

- Béton lissé.

Concerne : sous-sol, suivant plans.

- Béton brut apparent.

Concerne : coursives et escaliers, suivant plans.

- Dalles pour extérieur de 40 x 40 cm, à choisir par l'architecte.

Concerne : hall d'entrée et coursives du rez-de-chaussée, suivant plans.

9.5 Finitions des plafonds

9.5.1 *Enduit de plâtre*

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour le peintre (enduisage et ponçage ponctuel, pose du TASSO, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous plafond approximative : 260 cm.

Concerne : appartements, suivant plans (hormis zones de faux-plafonds).

9.5.2 *Faux-plafonds*

Structure porteuse suspendue en alliage d'acier recouverte de plaques de plâtre lisses, y compris jointement. L'ensemble présente un état de surface prêt pour le peintre (enduisage et ponçage ponctuel, pose du TASSO, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous faux-plafond approximative : 240 cm.

Concerne : appartements, dans les couloirs.

9.5.3 *Béton*

Béton apparent.

Concerne : plafond des coursives, des terrasses et du volume ascenseur.

10 COMPOSITION DES MURS

10.1 Murs extérieurs contre le sol

Blocs de béton (avec lissage des joints en montant pour un meilleur fini) ou prémurs (selon stabilité).

10.2 Murs extérieurs hors sol

10.2.1 *Maçonneries*

Blocs béton lourd 19 ou 14 cm ou voiles béton ou blocs coulés selon l'étude de stabilité.

10.2.2 Maçonneries isolantes

Le premier lit des maçonneries du rez-de-chaussée et des acrotères ainsi que la jonction avec les pieds de châssis sont prévus en bloc isolants (béton cellulaire haute compression).

10.2.3 Isolation thermique

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation des murs extérieurs sont adaptés afin de correspondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

Concerne : Murs extérieurs.

10.2.4 Parements de façade

- Crépi peint ton blanc.

Concerne : suivant plans.

- Bardage en ardoises de format rectangulaire, planes, de couleur uniforme et à arêtes et angles droits.

Concerne : suivant plans.

- Béton apparent.

Concerne : volume ascenseur.

10.3 Murs intérieurs

10.3.1 Maçonneries intérieures portantes

Blocs de béton 39/19/14 cm au minimum (épaisseur selon stabilité).
Jointoiement en montant de la maçonnerie apparente dans les garages et les caves.

10.3.2 Murs de séparation entre les entités

Murs doubles en blocs de béton lourds (ou plâtre selon stabilité), épaisseurs 14 + 14 cm et creux avec 6 cm d'isolation en laine minérale rigide.

10.3.3 Maçonneries intérieures non portantes

Cloisons intérieures non portantes en blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur, y compris jointement et lissage, finition prête pour le peintre (enduisage et ponçage ponctuel, pose du TASSO, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

10.4 Finitions murales

10.4.1 Enduit de plâtre

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour le peintre (enduisage et ponçage ponctuel, pose du TASSO, application du primaire et peinture à charge de l'acquéreur).

Concerne : appartements hors salles de bains.

10.4.2 Faïences murales

Les faïences murales, prévues dans les salles de bains du sol au plafond, sont sélectionnées auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public HTVA) de **30,00 €/m²**.

Le prix de vente des entités tient compte d'une pose orthogonale par rapport aux murs.

Pour tout autre type de pose et pour tout dépassement de budget, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

Application sur le plafonnage d'un produit d'étanchéisation adapté à la pose de faïences murales.

Réalisation d'un joint de dilatation vertical aux angles de rencontre entre cloisons de plâtre et maçonneries et obturation des joints de dilatation et de jonction avec les appareils sanitaires à l'aide de mastic silicone à élasticité permanente.

Concerne : salles de bains des entités privatives.

10.5 Seuils et tablettes

Seuils des portes et fenêtres au rez-de-chaussée (hauteur d'allège : 0) : petit granit.

Seuils de fenêtres dans crépi et ardoises : aluminium.

Tablettes intérieures : pierre, type perlato appia.

11 COMPOSITION DE TOITURE

11.1 Toiture plate

11.1.1 *Dalles béton*

Dalles coulées in situ, prédalles ou hourdis selon stabilité, y compris chape de pente.
Isolation

11.1.2 *Isolation*

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation sont adaptés pour répondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

11.1.3 *Etanchéité*

Etanchéité soudée double couches.

11.2 Equipements et accessoires

- Sorties en toitures des prises et rejets d'air, ventilation, etc.
- Rives en aluminium.
- Tuyaux de descente en zinc.

12 MENUISERIES EXTERIEURES

12.1 Châssis

12.1.1 *Châssis en aluminium*

- Châssis en aluminium.
- Profilé fin.
- Teinte ton gris double face.

Ferme porte automatique, gâche électrique et tirant vertical en barre ronde inox déporté pour la porte d'entrée principale du bâtiment.

Concerné : volume ascenseur et porte d'entrée principale du bâtiment.

12.1.2 Châssis en PVC

Châssis en PVC avec profil rejet d'eau pourvus d'un double vitrage et conformes aux exigences du certificat de performances énergétiques.

Teinte extérieure : ton gris, nuance choisie par l'architecte.

Teinte intérieure : blanc.

Sens d'ouverture suivant plans : portes d'entrée, oscillo-battants et fixes.

Pour tout autre type de châssis (coulissants,...) expressément demandé par l'acquéreur, ce dernier recevra préalablement pour accord un décompte précis.

Les châssis des séjours et des chambres intègrent un aérateur horizontal avec système d'atténuation acoustique.

Toutes les portes d'entrée sont fournies avec un jeu de deux clés. Elles sont équipées d'un coupe-vent et de trois points de fermeture. Les portes d'entrée sont munies d'un vitrage fumé, soumis au choix de l'architecte.

Concerne : appartements, suivant plans.

12.2 OPTION - Stores électriques extérieurs horizontaux

Des stores électriques horizontaux (type marquise) sont proposés en option aux acquéreurs du 2^{ème} étage pour les châssis de largeur supérieure à 90 cm.

- Store dépliable horizontalement.
- Caisson rectangulaire ton anthracite.
- Toile solaire micro perforée ton anthracite.
- Repliage de sécurité via détecteur de vent.
- Fonctionnement via interrupteurs intérieurs.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

12.3 OPTION - Stores électriques extérieurs verticaux

Des stores électriques verticaux (type SCREEN) sont proposés en option aux acquéreurs.

Cette option est possible pour tous les châssis hormis sur les portes d'entrée.

Plusieurs stores pourront être placés côte à côte pour les châssis de longue portée.

- Stores déroulables verticalement.
- Caisson carré et rails verticaux ton gris.
- Toile solaire micro perforée, opacité de 90 % ton gris.
- Fonctionnement via détecteur solaire et interrupteurs intérieurs.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

12.4 Porte de garage

- Porte sectionnelle isolée en aluminium lisse de ton gris, nuance choisie par l'architecte.
- Système d'ouverture électrique avec télécommande à distance (1 télécommande par emplacement de parking).
- Système de sécurité anti-effraction/anti-relevage.
- Système de temporisation avec fermeture automatique.
- Système débrayable manuellement depuis l'intérieur.

12.5 Quincailleries

Quincailleries assorties, dans le ton des châssis.

12.6 Lettrage

Lettrage adhésif à appliquer sur l'ensemble parlophone situé à proximité de l'entrée principale du bâtiment. Il indiquera le nom de la résidence et l'adresse postale.
A déterminer par l'architecte.

13 CHAUFFAGE

13.1 Système

La production de chauffage est assurée par des chaudières murales individuelles au gaz.

Chaudières à condensation avec échangeur direct.

13.2 Diffusion de chaleur

13.2.1 Radiateurs à ailettes

La diffusion de chaleur est assurée par des radiateurs à ailettes blancs pourvus d'un habillage latéral et supérieur. Ils sont munis d'une vanne thermostatique.

L'emplacement des corps de chauffe sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

13.3 Températures

La température théorique minimum qui doit être garantie dans les différents locaux, par une température extérieure de minimum -12°C, s'énonce comme suit :

- Hall d'entrée: 18°C ;
- Chambres : 20°C ;
- Living : 22°C ;
- Salle de bains : 24°C.

13.4 Thermostat

Chaque appartement comprendra un thermostat d'ambiance. Possibilité de réglage de température instantané ainsi que de programmations horaires.

13.5 Divers

Les tuyauteries de l'installation peuvent être apparentes dans les locaux non habitables (débaras, garage, caves, ...) et sont encastrées partout ailleurs.

13.6 OPTION – Chauffage sol

Pour tous les appartements, il est possible de prévoir une installation de chauffage sol à la place de l'installation traditionnelle avec radiateurs.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

14 SANITAIRES

14.1 Distribution

14.1.1 *Locaux communs*

La production d'eau chaude sanitaire pour le local entretien est assurée par un chauffe-eau électrique d'une capacité de 10 litres.

14.1.2 *Locaux privés*

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par l'installation de chauffage, à savoir les chaudières murales individuelles au gaz.

L'installation comprend le réseau de distribution et d'évacuation des eaux à tous les appareils.

Réseau de raccordement à la citerne à eau de pluie pour l'utilisation des WC (sans comptage de la consommation).

14.2 Appareils sanitaires

14.2.1 Locaux communs

Placement d'un vidoir dans le local entretien, exclusivement prévu pour le nettoyage des communs.

14.2.2 Locaux privés

Un forfait budgétaire est prévu pour la fourniture des appareils sanitaires :

- Appartements 1 chambre à coucher : **3.100,00 €** (prix de vente public HTVA).
- Appartements 2 et 3 chambres à couchers avec une salle de bains : **3.300,00 €** (prix de vente public HTVA).
- Appartements 3 chambres à coucher avec deux salles de bains : **5.000,00 €** (prix de vente public HTVA).

Les appareils sanitaires sont sélectionnés auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Le prix de vente de l'entité comprend une pose type pour les appareils représentés sur les plans.

Pour tout autre type de pose et pour tout dépassement de budget, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

14.3 Alimentations et décharges

Selon nécessité, les raccordements suivants sont prévus en attente :

- Lave-linge ;
- Sèche-linge à condensation ;
- Lave-vaisselle ;
- Evier de cuisine.

Les tuyauteries de l'installation peuvent être apparentes dans les locaux non habitables (débarras, garage, caves, ...) et sont encastrées partout ailleurs.

14.4 Caisson pour WC suspendu

Tous les châssis des WC suspendus seront munis d'un caisson en structure bois prêt pour le peintre (enduisage ponctuel à charge de l'acquéreur).

15 ELECTRICITE

15.1 Tubages

Installation en chape ou sous enduit de plâtre, sauf dans les caves, les garages en sous-sol et les espaces techniques.

15.2 Entités privatives

Tableau contenu dans un coffret réglementaire avec portillon à fermeture.

L'emplacement des prises et interrupteurs sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

Au plus tard à la remise de leurs clés, les acquéreurs recevront le certificat de conformité des installations électriques.

15.2.1 Appartements

- 1 prise téléphone (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur) ;
- 1 prise télédistribution (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur) ;
- 1 système de visiophone/parlophone ;
- Prises de courant simples :
 - Appartements 1 chambre à coucher : 15 prises
 - Appartements 2 chambres à coucher : 20 prises
 - Appartements 3 chambres à coucher : 25 prises
- Interrupteurs :
 - Appartements 1 chambre à coucher : 10 interrupteurs dont 1 pour terrasse
 - Appartements 2 chambres à coucher : 12 interrupteurs dont 1 pour terrasse
 - Appartements 3 chambres à coucher : 16 interrupteurs dont 1 pour terrasse
- Points lumineux :
 - Appartements 1 chambre à coucher : 10 luminaires dont 1 pour terrasse (applique)
 - Appartements 2 chambres à coucher : 12 luminaires dont 1 pour terrasse (applique)
 - Appartements 3 chambres à coucher : 16 luminaires dont 1 pour terrasse (applique)

15.2.2 Caves privatives

- 1 prise de courant simple ;
- 1 interrupteur ;
- 1 point lumineux.

15.3 Locaux communs

Les appareils d'éclairage sont prévus en nombre suffisant à tous les niveaux et commandés par détecteur de mouvement sur minuterie.

15.3.1 *Luminaires intérieurs tubes lumineux*

- Caisson avec tube lumineux pour montage apparent avec connexion électrique intégrée.
- Base supérieure en PVC ton gris et caisson de protection inférieur translucide.
- Fixations invisibles.

Concerne : parking en sous-sol.

15.3.2 *Luminaires intérieurs ampoules*

- Luminaire ampoule pour montage apparent avec connexion électrique intégrée.
- Base supérieure en PVC ton gris et globe de protection inférieur translucide.
- Fixations invisibles.

Concerne : locaux techniques, local entretien, local vélos.

15.3.3 *Luminaires extérieurs*

Appliques.

Type BEGA 32 329, teinte graphite ou similaire.

Concerne : coursives.

Plafonnier.

Type BEGA 33 668, teinte graphite ou similaire.

Concerne : sous-sol.

Ruban LED ton blanc dans un rail de plexi.

Concerne : volume ascenseur et entrées des appartements au 2^{ème} étage.

15.4 Appareils de sécurité

15.4.1 *Luminaire de sécurité*

Un éclairage de sécurité suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants sera installé suivant les normes en vigueur.

Concerne : Sous-sol – Emplacement suivant impositions SRI (Service Régional d'Incendie).

15.4.2 Centrale incendie

- Centrale incendie en réseau dans l'entrée principale du rez-de-chaussée répertoriant tous les appareils connectés.
- Boutons d'alerte en réseau à chaque étage.
- Sirène d'alerte en réseau à chaque étage.
- Conforme aux réglementations SRI.

15.4.3 Extincteurs

Fourniture et pose d'extincteurs à chaque niveau du bâtiment, conformément aux réglementations du SRI.

15.4.4 Détecteurs incendie

Fourniture et pose de détecteurs incendie, avec sirène d'alerte intégrée, conformes aux réglementations du SRI.

15.4.5 Signalisation

Signalisation par pictogrammes (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie,...) visible et lisible en toutes circonstances.

Les modèles et l'installation seront conformes aux réglementations du SRI.

15.5 Vidéo parlophone

15.5.1 Entrée principale bâtiment

Système vidéo parlophone couleur complet comprenant :

- Emetteur du vidéo parlophone placé au rez-de-chaussée du bâtiment au niveau de l'entrée principale.
- Récepteur du vidéo parlophone placé dans chaque appartement.
- Gâche électrique permettant l'ouverture de la porte d'entrée principale du bâtiment depuis chaque appartement.
- Porte étiquette pour affichage du nom des propriétaires (1 par appartement).

15.5.2 Claviers à code

Claviers à code permettant l'ouverture de la porte d'accès au hall d'entrée principal et de la porte d'entrée du sous-sol.

Concerné : porte d'entrée principale du bâtiment et porte d'entrée au sous-sol.

15.5.3 Sonnettes

Système complet comprenant bouton poussoir extérieur. Porte étiquette pour affichage du nom des propriétaires.

Concerne : appartements.

15.6 Antenne TV et Radio

Possibilité de raccordement à une antenne parabolique collective en toiture. Un tube vide est en attente vers chaque entité privative.

Le placement éventuel de l'antenne se fera à charge de la copropriété.

Les raccordements et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

16 MENUISERIES INTERIEURES

16.1 Portes RF

L'ensemble des éléments composant les portes RF est conforme aux normes en vigueur. La résistance au feu est de 30 ou 60 minutes selon les prescriptions du service incendie.

Concerne : suivant impositions SRI.

16.2 Portes intérieures

Les portes sont de type blocs portes et ont une finition blanche ou décor bois.

Les éléments de la quincaillerie sont en aluminium ton naturel. Ils comprennent une double poignée avec des rosaces ainsi qu'une serrure avec rosace et une clé.

Les portes doivent être sélectionnées auprès du fournisseur indiqué par l'entrepreneur. Pour tout autre type de porte et/ou de pose, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un devis précis.

Les inégalités entre les encadrements de porte et l'enduit de plâtre sont comblées lors des travaux de peinture, à charge de l'acquéreur.

Concerne : appartements.

16.3 Portes coulissantes

- Feuille de porte composée d'un panneau MDF 35 mm recouvert sur toutes les faces d'un panneau mélaminé.
- Saisie de la feuille par une « baignoire » encastrée en acier inoxydable.
- Rail silencieux adapté au poids du coulissant.
- Guidage de la porte via un guide fixe, vissé sur le sol.
- Arrêt permettant de bloquer la porte en position ouverte ou fermée.
- Roulettes en matière synthétiques.

Concerné : appartements 0G, 0F, 1F et 1G.

16.4 Ensemble parlophone

Ensemble comprenant :

- Structure bois.
- Réservation pour parlophone et clavier à code.
- Panneaux décoratifs.

16.5 Ensemble boîtes aux lettres

- Encadrement pour groupe de boîtes aux lettres situé à proximité de la porte d'entrée principale de l'immeuble.
- Ensemble aluminium avec serrure à clé et porte étiquette.
- Modèle et couleur à choisir par l'architecte.
- Ensemble fixé mécaniquement.

Dimensions des boîtes aux lettres suivant normes postales.

16.6 OPTION - Cuisine

Les cuisines ne sont pas comprises dans le prix de vente mais sont proposées en option.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

Toutefois, il est précisé que les hottes de cuisine devront obligatoirement être des hottes à recyclage et compatibles au système de ventilation double flux. Aucun raccordement vers l'extérieur ne sera possible ni autorisé.

17 TERRASSES

17.1 Revêtement des terrasses et balcons privatifs

Dalles pour extérieur à choisir par l'architecte.

Concerne : appartements.

18 FERRONNERIE

18.1 Garde-corps acier fixe type 1

- Garde-corps constitués de plats en acier métallisé et poudré.
- Plat acier horizontal supérieur et plats intermédiaires verticaux espacés de 11 cm maximum.
- Ton gris, nuance choisie par l'architecte.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : périphérie vides des coursives, périphérie escaliers, périphérie trémie rampe rampe garage, suivant plans.

18.2 Garde-corps acier fixe type 2

- Garde-corps constitués de plats en acier métallisé et poudré.
- Plat acier horizontal supérieur et plats intermédiaires horizontaux espacés de 16 cm environ.
- Ton gris, nuance choisie par l'architecte.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : périphérie terrasses 2^{ème} étage, suivant plans.

18.3 Garde-corps acier fixe type 3

- Garde-corps constitués de plats en acier métallisé et poudré.
- Plat acier horizontal supérieur et plats intermédiaires horizontaux.
- Ton gris, nuance choisie par l'architecte.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : séparation entre terrasses 2^{ème} étage, suivant plans.

18.4 Garde-corps acier ouvrant

- Garde-corps constitués de plats en acier métallisé et poudré comprenant une double charnière latérale.
- Clenche inox double face et serrure à cylindre.
- Ton gris, nuance choisie par l'architecte.
- Largeur approximative : 100 cm.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : accès aux jardins privés 0A et 0H, accès aux terrasses 2A et 2E.

18.5 Garde-corps acier/bois

- Structure constituée d'éléments en acier métallisé et poudré.
- Garde-corps inférieur composé de profilés en bois naturel ou composite (essence au choix de l'architecte).

Concerne : terrasses 1^{er} étage et 2^e (partie avant pignon), coursives.

18.6 Paralumes acier/bois

- Structure constituée d'éléments en acier métallisé et poudré.
- Garde-corps constitué de profilés en bois naturel ou composite (essence au choix de l'architecte).
- Hauteur : 2,15 m.

Concerne : terrasses 1^{er} étage.

- Hauteur : 1,60 m et profondeur variable.

Concerne : séparation des terrasses 2^{ème} étage.

18.7 Auvents

- Auvent composé de cornières en L en acier métallisé et poudré.
- Finitions avec panneau décoratif, ton choisi par l'architecte.

Concerne : entrées privatives des appartements du 2^{ème} étage.

18.8 Peinture parking

Tracé des places de parking intérieures par peinture spécialement adaptée pour revêtement type béton lissé.

18.9 Plaques parking

Support de plaques minéralogique pour attribution des emplacements de parking intérieurs et extérieurs.

18.10 Range-vélos intérieurs

Ensemble en acier galvanisé avec arceaux pour appui de la roue avant des vélos.

18.11 Range-vélos extérieurs

Ensemble en acier galvanisé. Arceaux en demi-cercle pour appui de la roue avant des vélos et pose d'un cadenas.

19 PEINTURE

19.1 Peinture sur colonnes

- Application de deux couches de peinture latex aspect satiné.
- Ton à choisir par l'architecte.

Concerne : sous-sol.

19.2 OPTION - Peinture dans les appartements

Un TASSO et l'application de deux couches de peinture sur les murs et les plafonds peuvent être appliqués dans toutes les pièces des appartements.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

Concerne : appartements.

20 ASCENSEUR

- Ascenseur électrique de marque réputée comprenant tous les raccordements électriques et téléphoniques.
- Capacité et accessibilité pour usagers en chaise roulante.
- Finition intérieure : miroir, plafond lumineux, finition stratifiée et carrelages grand format (30 x 60), modèle et ton choisi par l'architecte.

Mise en œuvre suivant prescriptions du fabricant et toutes normes en vigueur (sécurité, incendie, ...).

21 VENTILATION

21.1 Ventilation système C

La ventilation proposée est de type C.

Tous les locaux humides enclavés (salle de bains, WC, ...) sont raccordés à une ventilation mécanique de type extraction.

Les locaux non enclavés (séjour, chambre à coucher, etc...) sont équipés de prises d'air réglables manuellement intégrées dans le dormant supérieur des châssis.

La longueur de prises d'air est définie suivant le volume des locaux à ventiler.

Les sècheurs ne peuvent être raccordés sur les ventilations et devront donc être à condensation.

Les hottes de cuisine doivent être à recyclage (pas de raccordement vers l'extérieur).

Les gaines de ventilation sont destinées à l'évacuation d'air vicié. L'emplacement des bouches de ventilation et les conduites seront placées en coordination avec l'emplacement des autres techniques.

Les gaines de ventilation sont intégrées dans des faux-plafonds ou dans des caissons (hormis dans les débarras).

Tous les éventuels ouvrages encastrés et les traversées de parois, murs et plafonds se feront selon les règles de l'art et respecteront les impositions (incendie,...).

Les bouches de ventilation intérieures seront de ton blanc.

21.2 OPTION – Ventilation système D

Sur simple demande, les acquéreurs peuvent également choisir un système de ventilation double flux (système D). Ce système fera l'objet d'un devis précis, en fonction de la taille et de l'agencement de l'appartement.

22 ABORDS

22.1 Eléments en béton

22.1.1 *Pavés de béton*

- Pavés surface « lisse », forme rectangulaire.
- Résistance type trafic mi-lourds.
- Couches de pose perméables et drainantes permettant la mise en œuvre.
- Ton gris à définir par l'architecte.

Concerne : zone de circulation extérieure.

22.1.2 *Dalles gazon*

Dalles gazon avec remplissage de substrat et de semences.

Concerne : emplacements de parking extérieurs.

22.1.3 *Bordures de béton*

Bordures préfabriquées en béton.

Concerne : séparation des revêtements de sol.

22.1.4 *Graviers*

Graviers décoratifs, ton gris clair et granulométrie à choisir par l'architecte.

Concerne : en pied de pignons.

22.2 Plantations

22.2.1 *Pelouses*

Gazon semé.

Concerne : jardins, selon plans.

22.2.2 *Haies pleine terre*

Haie pré-cultivée d'environ 100 cm de hauteur.

Essence à déterminer par l'architecte.

Concerne : séparation des jardins.

22.2.3 Haies dans bacs

Haies dans bacs. Teinte et matériau des bacs à définir par l'architecte.

Essence à déterminer par l'architecte.

Concerne : séparation des terrasses au rez-de-chaussée.

22.2.4 Graminées dans bacs

Graminées type Pennisetum à dominance de teinte verte.

Teinte et matériau des bacs à définir par l'architecte.

Concerne : volume ascenseur/escaliers.

22.3 Totem du bâtiment

Totem double face mentionnant :

- Le nom de la résidence/adresse de l'immeuble
- Le nom du promoteur/entrepreneur

Modèle choisi par l'architecte.

23 NETTOYAGE

Avant réception de chaque entité privative ou commune, le chantier sera nettoyé afin de livrer les lieux dans un état de propreté suffisant.

- Balayage ;
- Dépoussiérage ;
- Enlèvement des résidus adhérents (plâtre, mortier, silicone,...) ;
- Nettoyage à l'eau des éléments autorisés ;
- Brossage des maçonneries apparentes.

24 PARTICULARITES

24.1 Prestations prévues

Pour les acquéreurs qui n'auront pas formulé de remarques dans les 30 jours après avoir été contactés par courrier par le promoteur en ce qui concerne le choix des matériaux pouvant être modifiés, les constructions seront réalisées avec les équipements choisis par le promoteur et dans les budgets détaillés ci-avant.

Les placards, armoires et ameublements figurant aux plans ne sont pas compris dans le prix d'achat de l'appartement.

24.2 Entreprises réservées

Aucune autre entreprise que celles désignées par le promoteur n'aura le droit d'effectuer des travaux sur le chantier sans accord préalable du promoteur.

24.3 Contrat

La présente description fait partie du contrat de construction établi entre le promoteur et l'acquéreur.

Toute modification de construction ou exécution supplémentaire qui seront acceptées aux conditions reprises ci-avant doivent être spécifiées à part, et ceci 40 jours ouvrables avant la réalisation des travaux.

24.4 Cotation des plans

Les cotes inscrites aux plans sont des mesures entre les maçonneries brutes. Une différence éventuelle entre les mesures indiquées et les mesures réellement calculées après travaux ne pourra donner lieu à aucune réclamation.

24.5 Garanties

24.5.1 *La garantie financière¹*

L'acquéreur d'une habitation à construire ou en cours de construction dispose de certaines garanties financières. La protection financière consiste en un cautionnement de l'entrepreneur (« Loi Breyne »).

L'acheteur sera ainsi prémuni contre l'insolvabilité éventuelle du vendeur ou de l'entrepreneur qui ne serait plus en mesure de poursuivre la construction. C'est la banque qui devra remettre à disposition les fonds pour l'achèvement ou le remboursement.

¹ www.notaire.be

Le notaire vérifiera l'existence et la conformité de la garantie financière. Il s'agit là d'une exigence légale visant à assurer le mieux possible la protection de l'acheteur.

24.5.2 Garantie décennale²

Pendant 10 ans à compter de la réception provisoire, l'acheteur a un recours contre le vendeur, l'architecte et l'entrepreneur pour les problèmes de stabilité et d'étanchéité.

24.6 Conventions

Toutes conventions et/ou promesses n'ayant pas été confirmées par écrit ne seront à aucun moment prises en considération soit par le promoteur, soit par l'acquéreur.

24.7 Modifications techniques

La présente description est établie sous réserve de toute modification technique ou autre jugée indispensable par le promoteur et l'architecte, sans l'établissement d'un préavis et en considérant qu'il n'y aura en aucun cas une moins-value pour l'acquéreur.

Weiswampach, le 29 mars 2017.

Pour le promoteur, ELSEN et FILS SA
Monsieur Gert ELSSEN
Administrateur-Délégué

² www.notaire.be

Pour le bureau d'architecture, CRAHAY & JAMAIGNE SCRL
Monsieur Jean-François CRAHAY
Architecte



Pour le vendeur, PIERRE & NATURE LUXEMBOURG SA
Monsieur Jean-Pierre TRINON
Directeur Général
