

RÉSIDENCE DU BOIS FLEURI

9 appartements et 1 maison
77-79, Rue Henri Pirenne – 4802 Heusy



DESCRIPTIFS TECHNIQUES DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX





Résidence de 9 appartements et 1 maison situées :

Rue Henri Pirenne 77-79 à 4802 Heusy

DESCRIPTIFS TECHNIQUES DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

Table des matières

PARTIE 1 : GROS-OEUVRE FERME

- **GROS-OEUVRE** pages 2 à 5
- **TOITURE** page 6
- **MENUISERIES EXTERIEURES + GARDE CORPS + ISOLATION** page 7

PARTIE 2: PARACHEVEMENTS INTERIEURS

- **ASCENSEUR + ENDUITS PLATRES** page 8
- **CHAPE – CARRELAGES** page 9
- **MENUISERIES INTERIEURES** page 10
- **CHAUFFAGE – SANITAIRE** page 11
- **VENTILATION + ELECTRICITE** pages 12 à 13
- **PEINTURE** page 14

PARTIE 3 : CLAUSE ADMINISTRATIVE

- **ABORD + RACCORDEMENT + TRAVAUX COMPLEMENTAIRES** page 15
- **GARANTIE + PLANS + VISITE** page 16
- **CAHIER DES CHARGES + DELAIS + OCCUPATION** page 17

Maître d’ouvrage : INVESDRIMMO s.a. - Chemin de la Fontaine 46 à 4845 Sart-lez-Spa

Architecte : Mme MUYTJENS Axelle à Verviers

Ingénieur Stabilité : ECM à Eupen

PARTIE 1 : GROS OEUVRE FERME

GROS OEUVRE

ART : 1.- INGENIEUR STABILITE

Une étude de sol a été réalisée au préalable de la construction.

Sur cet élément, le bureau d'ingénieurs indépendants a vérifié et étudié tous les éléments structurels de l'immeuble.

Les éléments de la structure portante seront en acier, maçonnerie ou béton armé selon les cas.

L'acquéreur ne peut en aucun cas réaliser des percements dans les murs porteurs, poutres, colonnes ou les gaines techniques.

Les différents intervenants de la construction se dégagent de toutes responsabilités en cas de problèmes de stabilité dû à des percements ou des dégâts réalisés par l'acquéreur.

ART : 2.-INSTALLATION DE CHANTIER – COORDINATION SECURITE CHANTIER

L'aménagement du chantier est aux frais de l'entrepreneur et doit être mis en place avant le commencement des travaux.

Le raccordement à l'eau et à l'électricité pendant la durée du chantier, ainsi que le nettoyage régulier avec évacuation des déchets est pris en charge par le constructeur.

Le constructeur s'engage à se conformer aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 25/01/2001 relatif à la sécurité des chantiers temporaires ou mobiles.

Un coordinateur-sécurité est engagé pour veiller à la sécurité durant la construction de l'immeuble.

ART : 3.-TERRASSEMENT

3.1) - Mise en réserve de la terre arable :

La terre arable est enlevée sur une profondeur de +/- 20 cm au droit de toutes les parties du terrain destinées à former l'assiette du bâtiment, y compris la zone d'accès et les terrasses.

3.2) - Terrassement de l'assiette du bâtiment :

Les fouilles sont réalisées dans le strict respect des plans de l'architecte.

Le terrassement général s'effectue à la pelle mécanique. Une sur-largeur est prévue afin de pouvoir appliquer ultérieurement la protection de maçonneries qui seront enterrées.

3.3) - Tranchée pour gainage de raccordement :

La tranchée et le placement de différentes gaines pour énergies sont réalisés jusqu'à la limite de la parcelle.

Les raccordements aux énergies (eau, électricité, gaz,) sont prévus.

3.4) - Nivellement des abords :

Pré nivellement des abords du chantier après le gros œuvre fermé.

A la fin du chantier, les terres sont remises en place autour du bâtiment, contre les murs de fondation, avec profilage du terrain aux niveaux finis prévus par l'architecte.

Les travaux sont effectués selon les directives de l'architecte.

ART : 4.-BOUCLE DE TERRE EQUIPOTENTIELLE

Concerne : mise à la terre.

Une boucle en fil de cuivre plombé est à poser dans le fond des fouilles sur le pourtour du bâtiment. La résistance de dispersion de la boucle est inférieure à 30 ohms. La sortie de la boucle se trouve au pied des compteurs électriques, dans le hall d'entrée.

ART : 5.-FONDATIONS

La dalle de sol armée a une épaisseur d'environ 50 cm et est munie d'une double armature. Elle est réalisée en béton coulé sur une membrane polyéthylène de 0,4 mm d'épaisseur placée sur un empierrement de 15 cm d'épaisseur.

Le poste a été calculé par l'ingénieur en stabilité.

ART : 6.-EGOUTTAGE

Le réseau d'égouttage comprend :

6.1) - Canalisations d'égouts :

Les canalisations pour l'évacuation des eaux usées domestiques et pluviales.

Les tuyauteries sont en P.V.C (qualité **BENOR**) diam. 110mm, 125 mm et 160 mm.

Une canalisation est prévue depuis l'immeuble en direction de la voirie pour le raccordement égout.

La pose des tuyauteries sera strictement effectuée suivant les instructions du fabricant et des services communaux concernés. Pentés de 1 à 2 cm /m (suivant indications de niveaux sur les plans).

6.2) - Chambres de visite :

Réalisées en éléments en béton de dimensions minimum 60x60cm ou éléments préfabriqués agréés.

Le fond sera cimenté de manière à éviter toute stagnation intérieure en entonnoir.

Les couvercles seront en fonte.

6.3) - Chambre de disconnexion :

Chambre de visite de dimensions intérieures minimum 60x60cm exécutée comme décrit au 6.2 et équipée d'un siphon disconnecteur en PVC diam. 200mm.

6.4) - Drainage :

Un drain coffrant composé de profils rigides permettant le coffrage des fondations est placé y compris un massif drainant (concassé 20/40)

L'eau récoltée par les décharges sanitaire est évacuée vers le réseau d'égouttage communal.

L'eau de pluie est dirigée en partie vers un bassin d'orage et en partie vers des massifs d'infiltrations au fond de la parcelle.

ART : 7.-MACONNERIES DE SOUS-SOL

7.1) - Murs extérieurs (parties enterrées) :

Murs en blocs stepoc épaisseurs de 30 et 40 cm.

7.2) - Murs intérieurs :

Réalisés en blocs de béton lourd épaisseur 19cm, 14cm et 9cm, le poids volumique des blocs est supérieur à 1900 kg/m³ et leur résistance à la compression supérieure ou égale à 6 N/mm² **BENOR**.

N.B. : - Les maçonneries intérieures destinées à rester apparentes sont rejointoyées.

ART : 8.-PROTECTION CONTRE L'HUMIDITE

8.1) - Murs contre terre :

Tous les murs en contact avec la terre sont protégés contre l'humidité par un cimentage hydrofuge et deux couches de « coaltar » ou similaire, et une protection mécanique complémentaire est assurée par une membrane « **PLATON** » fixée à l'aide d'attaches étanches afin d'éviter l'arrachement.

8.2) - Feuille de DIBA :

Au sous-sol, une membrane en polyéthylène souple et étanche « **DIBA** » est placée sur les semelles de fondations et au droit de la pose des hourdis, au-dessus du premier tas de maçonnerie, à toutes interruptions de la coulisse (creux du mur) ainsi qu'à tout autre endroit jugé nécessaire pour assurer l'étanchéité de maçonneries.

ART : 9.-MACONNERIE D'ELEVATION

9.1) - Murs extérieurs mixtes :

a.- Une partie du parement extérieur est prévu en briques de la marque VANDERSANDEN couleur PARMA pose mortier avec joint ton sur ton. Le reste du parement extérieur est prévu en briques de la marque VANDERSANDEN couleur QUARTIS même critères.

Elles seront posées en panneresses et reliées aux murs intérieurs par des crochets galvanisés de type « à goutte d'eau ». Il est prévu des joints verticaux libres tous les mètres, à la base du mur et au niveau du dessus des linteaux pour la ventilation du creux.

b.- L'isolation est assurée grâce à des panneaux d'isolation en polyuréthane de 14 cm d'épaisseur EUROWALL ou similaire. Un creux ventilé de +/- 3cm est laissé entre la brique et l'isolant.

c.- Le parement portant intérieur est en blocs de béton lourd ép. 14 et 19 cm.

9.2) - Maçonneries intérieures :

Les cloisons de 14 et de 19 cm d'épaisseur seront réalisées en blocs béton.

Les cloisons de 10 cm seront réalisées en bloc de plâtre à lisser ultérieurement par le plafonneur.

Entre les murs séparatifs des appartements, un isolant de 4 cm en laine de roche est prévu pour améliorer l'acoustique entre appartements.

ART : 10.-REJOINTOIEMENT

Le rejointoiement sera exécuté ton sur ton.

ART : 11.-PIERRES DE TAILLE

Il est prévu des pierres de taille dit « Petit granit » aux seuils de fenêtre et de portes fenêtres concernés ainsi qu'aux couvre-murs des terrasses.

Ils sont pourvus d'une finition adoucie. Les tranches sont de 5cm d'épaisseur.

Toutes les faces vues seront finies. Le débordement sera équipé d'une rainure goutte d'eau. Les seuils auront +/- 20cm de largeur et seront encastrés de 5cm sous le parement extérieur de briques, ils seront posés avec une légère pente vers l'extérieur.

ART : 12.-OUVRAGE METALLIQUE

Les éléments spéciaux tels que poutres, linteaux, piédroits, traverses, etc... sont réalisés au départ de profils standards de fabrication (profils : I, U, H, T ou L ; plats, tubes, rond, etc...) conformément à l'étude de l'ingénieur.

ART : 13.-LINTEAUX PREFABRIQUES

En terre cuite armée précontrainte ou en béton armé : pose suivant les instructions du fabricant et de l'ingénieur.

-Arrière-linteaux pour petites portées des façades.

-Linteaux intérieurs.

Si la charge qu'ils doivent supporter est trop importante, ils seront remplacés par une poutrelle galvanisée et revêtues d'une peinture antirouille.

ART : 14.-PLANCHERS HOURDIS (plancher des étages)

Les hourdis sont creux et autoportants en béton armé. La face inférieure est rugueuse pour améliorer l'accroche du plafonnage et lisses pour les plafonds en hourdis apparents (caves, locaux techniques, etc...).

Les hourdis sont calculés par les fabricants selon les normes en vigueur. Une chape de compression avec un treillis d'armature est prévue.

Le dimensionnement et le plan de pose des hourdis sont établis par le bureau d'étude du fabricant, à charge du constructeur.

Certains éléments sont prévus en prédalles et bétonnées sur place selon les plans de l'ingénieur stabilité. La face inférieure de ces éléments étant lisse, un accrocheur sera placé ultérieurement pour la réalisation du plafonnage.

L'épaisseur des éléments est variable selon la nécessité et selon les plans de pose.

La chape de compression reprendra la différence entre tous les différents éléments.

ART : 15 -VENTILATION

Il n'y a pas de sorties extérieures prévues pour la hotte ou le séchoir : l'usage de hotte à filtre et de séchoir à condensation est obligatoire lors d'une installation de VMC.

La ventilation des locaux techniques enterrés est réalisée en tuyaux en PVC diamètre 110 à 160 mm, dans une pièce en « T » posée verticalement et recouverte d'une grille en PVC.

TOITURE / COUVERTURE

ART : 1.-ISOLATION DE TOITURE

L'isolation de toiture est prévue avec des panneaux en polyisocyanurate type RECTICEL SILVER ou similaire de 14cm d'épaisseur au-dessus des éléments chauffés.

ART : 2.-TOITURE PLATE HOURDIS

Les toitures plates sont réalisées de la même manière que les planchers. Le poste est calculé par l'ingénieur en stabilité.

ART : 3.-COUVERTURE - ZINGUERIE

3.1) - L'étanchéité est réalisée à l'aide d'une membrane étanche couvrant l'entièreté des toitures et des terrasses. Celle-ci permet d'éviter toute infiltration. Type à déterminer selon projet et caractéristiques de l'architecte.

3.2) - Les tuyaux de descente ainsi que les accessoires seront réalisés en zinc de 0.7mm d'épaisseur. La section des tuyaux de descente est de 80 mm minimum. Tous les accessoires de fixations et de raccords aux tuyauteries d'évacuation sont inclus.

MENUISERIES EXTERIEURES EN PVC

Concerne tous les châssis du bâtiment :

Les châssis sont fabriqués sur mesure en PVC gris anthracite côté extérieur et blanc côté intérieur. Les châssis sont pourvus d'une chambre de décompression et d'un double joint d'étanchéité périphérique en néoprène.

Les châssis de fenêtres sont pourvus de quincaillerie « Ouvrant – Oscillo-battant ».

Les châssis de portes d'entrées communes sont équipés d'un joint d'étanchéité automatique Kaltefein et d'une gâche électrique afin de pouvoir l'ouvrir depuis l'appartement.

Les seuils de châssis seront pourvus d'un profil « rejet d'eau » avec embout assurant une étanchéité parfaite à la base des châssis : ces profils seront adaptés suivant la disposition des appuis en maçonnerie et du type de seuil (pierre de taille ou aluminium).

Un double-vitrage super isolant assure un coefficient de transmission de $K= 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$. La pose du vitrage sera effectuée suivant les directives du fabricant en respectant la norme vitrage en vigueur.

Les portes fenêtres donnant sur les balcons/terrasses seront coulissantes.

GARDE CORPS

Il est prévu des garde-corps métalliques à lisses verticales.

ISOLATION

Vu les matériaux utilisés et les normes en vigueur : la performance prévue des appartements sera classée B au minimum.

Le promoteur s'engage à fournir le certificat PEB final lors de la passation de l'acte d'achat.

Il n'est pas rare d'avoir des appartements classés A en fin de chantier.

PARTIE 2 : PARACHEVEMENTS INTERIEURS

ASCENSEUR

L'ascenseur est conforme aux réglementations en cours.

L'intérieur sera totalement terminé et le sol carrelé avec le même revêtement que les parties communes.

Une liaison téléphonique est prévue pour appeler les secours en cas de panne.

La réception sera effectuée par un organisme agréé.

ENDUITS PLATRES

ART : 1-PLAFONNAGE

1.1) - Le plafonnage est prévu en plâtre de type monocouche sur tous les murs et plafonds de tous les appartements ainsi que les couloirs communs donnant accès aux appartements.

(Les caves privées et techniques ainsi que le garage sont prévues en blocs apparents).

Les châssis des portes et fenêtres ainsi que les vitrages seront nettoyés après la réalisation des enduits. Des cornières en métal galvanisé à encastrer sont prévues à tous les angles et aux jambages des baies extérieures.

Au droit du raccord entre supports de différentes natures, il est prévu soit un joint de reprise, soit une saignée, soit un treillis de renforcement « GYTEX » incorporé dans le plafonnage. Cette mesure n'exclut pas totalement le risque d'apparition de microfissures à faire reboucher par le peintre.

1.2) - Il est prévu un faux-plafond/caisson en plaques de plâtres recouvert de plafonnage dans chaque pièce (excepté dans la buanderie) traversée par les gaines de ventilation de la VMC vers les locaux à aérer.

Cette structure diminuant la hauteur du plafond d'environ 20/25cm selon le besoin.

1.3) - Tablettes en pierre naturelle :

Les appuis de fenêtres des locaux plafonnés sont en pierre blanche composite, de 20mm d'épaisseur.

Les appuis seront encastrés de 10mm dans les montants des baies et seront en surplomb de +/- 20mm sur le plafonnage. Toutes les faces vues sont polies.

De manière à réduire les microfissures au droit des joints entre les plaques, le plafonneur incorpore dans le plafonnage un treillis de renforcement d'environ 40 mm de large.

Une microfissure peut apparaître entre le plafonnage des murs et les faux plafonds.

Ce phénomène de retrait ainsi que des mouvements entre les différents matériaux est inévitable. Il est conseillé de refermer ce joint à l'aide d'un mastic élastique ELASTOFILL lorsque l'occupant réalisera ces travaux de peinture.

CHAPES - CARRELAGES

ART : 1-CHAPES

1.1a) - Isolation thermique sol :

Réalisation de la chape isolante par projection de mousse de polyuréthane (PUR) haute performance.

Tous les locaux situés au-dessus d'un local non chauffé auront 12 cm de PUR projeté.

Tous les locaux situés au-dessus de locaux chauffés auront 5 cm de EPS ou produit équivalent pour respecter la PEB.

1.1b) Isolation phonique sol :

Une membrane acoustique de 5mm est prévue entre l'isolant thermique et la chape.

1.2) – Chape flottante :

Concerne tous les locaux :

Réalisation d'une chape armée d'épaisseur totale de l'ordre de 70 mm avec des nattes galvanisées 5/5cm ou armée de fibres.

En périphérie de chaque pièce, une membrane de pourtour d'une épaisseur de 5 à 8 mm compressible est placée à l'exécution des chapes. Ce joint est appliqué sur l'épaisseur de la chape.

ART : 2-CARRELAGES

La mise en œuvre des carreaux sera faite suivant les recommandations du fabricant et suivant les règles de l'art.

2.1) - Carrelages de sol :

La pose du carrelage est prévue en pose droite et les carreaux sont posés au mortier-colle sur une chape durcie. Les joints seront coulés en ciment gris après la pose.

La fourniture et la pose des plinthes sont comprises incluant un joint de silicone sous la plinthe.

Le client doit spécifier au vendeur si son choix se porte sur un carrelage rectifier ou non-rectifié et en connaître les avantages et les inconvénients.

Tous les sols des appartements sont carrelés à l'exception des sols des chambres à coucher qui seront laissés en chapes apparentes.

2.2) - Revêtements muraux des salles de bains :

Tous les murs intérieurs autour de la douche seront recouverts de faïences posées au moyen d'une colle de première qualité.

2.3) - Tous les carrelages sont à choisir à la salle d'exposition mandatée par la société INVESDRIMMO.

La largeur des joints des carrelages sera déterminée en fonction des normes des fabricants des carrelages choisis. Le client précise au vendeur la couleur des joints choisis. A défaut le placeur mettra la couleur qu'il jugera la plus adéquate.

Le prix de fourniture indiqué est le prix maximum inclus dans le prix de l'appartement.

Budget carrelages (Prix TVA non comprise hors remise et promotion) :

Carrelages sol : Prix fourniture : 40 euros/m² pour tous les carrelages sol et les faïences.

Plinthes : Prix fourniture : 7,50 euros/ mct.

Les frises et les décors ne sont pas compris dans le prix unitaire.

Il est prévu dans le prix le placement d'un carrelage de dimension 45/45, 30/60 et 60/60 au sol et un format d'une dimension de 20/25, 25/40 et 30/60 au mur.

Un supplément de prix de placement sera demandé s'il faut placer des mosaïques, galets, carrelages de dimension supérieures à 65/65, imitation bois, opus romain, pose sur pointe ou des carrelages hors normes.

En changeant le format des carrelages prévus, les colles ne sont pas adaptées pour d'autres dimensions et le travail d'exécution est différent.

MENUISERIES INTERIEURES

ART : 1-PORTES

3.1) - Les portes d'entrées intérieures des appartements seront en blocs-portes avec une finition de type laqué blanc et quincaillerie en inox ou aluminium brossé. Elles auront une résistance au feu RF 30 minutes avec fermeture à 3 points pour améliorer la sécurité.

3.2) - Les portes des locaux techniques seront des portes à peindre et auront une quincaillerie en inox ou aluminium brossé. Leur résistance au feu sera de RF 60 minutes.

Des ferme-portes automatiques sont prévus aux endroits demandés par les pompiers.

3.3) - Les portes intérieures des appartements seront des blocs-portes avec une finition de type laqué blanc et quincaillerie en inox ou aluminium brossé.

3.4) - Il est prévu que la porte pleine du séjour donnant sur le hall privé soit découpée dans sa partie centrale par un vitrage transparent afin d'éclairer naturellement ce hall.

Il est possible de choisir d'autres portes que celles prévues par le promoteur si elles ne sont pas encore commandées.

Le choix devra se faire chez le fournisseur de portes qui aura reçu la commande globale du chantier.

L'acheteur devra y effectuer son choix. Un devis lui sera remis afin de confirmer ce choix. La finition de la porte d'entrée du côté commun ne pourra être changée afin de conserver une harmonie visuelle sur le palier

3.5) - Les meubles de cuisine ne sont pas compris dans l'appartement.

CHAUFFAGE – SANITAIRE

ART : 1-INSTALLATION DE CHAUFFAGE

1.1) NORMES EN VIGUEUR :

Le calcul des déperditions doit s'effectuer suivant les normes en vigueur. Le calcul des besoins énergétiques est basé sur les données suivantes :

Température des locaux :

- Salle de bains +24°C
- Living, salle à manger, bureau +22°C
- Cuisine +22°C
- Chambres +18°C

Ces températures pourront être atteintes avec une température extérieure de - 12°.

1.2) CHAUFFAGE INDIVIDUEL AU GAZ :

L'installation comprend :

- Une chaudière murale mixte ventouse à condensation et haut rendement.

Il est prévu un radiateur par chambre à coucher, un radiateur dans la salle de bain et 2 ou 3 radiateurs dans la pièce de séjour. Tous sont équipés de leurs vannes thermostatiques et une tuyauterie en système bi-tube. Un raccord mural est prévu à chaque radiateur.

- Un thermostat manuel.
- Le câblage et la mise à feu.

Le WC individuel, le débarras et le hall de nuit ne sont pas équipés de radiateurs.

Les parties communes ne sont pas chauffées.

Une implantation de base des radiateurs sera prévue par le chauffagiste suivant son étude. Le client peut changer les positions des radiateurs avant exécution.

Les plans seront modifiés et actés. Ces plans devront être transmis rapidement au promoteur.

ART : 2-INSTALLATION SANITAIRE

L'installation comprend :

WC :

- 1 WC complet suspendu - cuvette de WC blanche.
- 1 lave-mains + robinet eau froide.

SALLE DE BAIN :

- 1 meuble sanitaire avec vasque blanche et colonne de meuble.
- 1 tub de douche acrylique 90/120cm équipée de son pommeau et une paroi fixe en verre de 120cm.

CUISINE : 1 arrivée d'eau chaude + 1 d'eau froide avec 1 évacuation.

DEBARRAS : 1 arrivée d'eau froide avec 1 évacuation pour la machine à lessiver.

La fourniture et la pose des compteurs d'eau sont exécutées par la société distributrice.
REMARQUE : les séchoirs sont obligatoirement à condensation.

Le client peut choisir la position et hauteur des meubles sanitaires et doit en faire part à l'installateur et au promoteur.

Dans le cas contraire, la position et la hauteur des éléments sanitaires seront placés suivant les dimensions standards choisis par l'installateur.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE (V.M.C)

Une ventilation mécanique contrôlée individuelle double flux équipera chaque appartement.
Les pièces équipées de gaines d'extraction sont la cuisine, le WC, la buanderie et la salle de bain.
Les pièces équipées de gaines de pulsion sont les chambres à coucher et la pièce séjour.

Afin de ne pas perturber le fonctionnement, il n'est pas prévu de gaine pour les hottes de cuisine.
La bonne circulation d'air est calculée avec l'utilisation de cet appareil en permanence.
Eteindre la machinerie entrainerait des problèmes de condensation dans le logement.

ELECTRICITE

PRESCRIPTION REGLEMENTAIRE

Les installations répondront aux exigences actuelles et seront réceptionnées par un service d'agrément extérieur avant la mise en service.

Le compteur sera un modèle bi-horaire monophasé 40 ampères.

Une installation de base sera proposée au client. Le client peut modifier cette installation avant la mise en œuvre de l'électricien et devra en faire part au promoteur. Les modifications seront actées par le client et l'électricien, avant implantation.

ART : 1-INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Détermination des points lumineux et prises :

Cave en sous-sol :

- 1 point lumineux hermétique avec 1 interrupteur
- 1 prise bipolaire + terre (hermétique)

Buanderie :

- 1 point lumineux avec 1 interrupteur
- 1 prise lessiveuse (circuit indépendant)
- 1 prise séchoir (circuit indépendant)

Hall d'entrée :

- 1 ou 2 points lumineux avec 2 ou 3 interrupteurs

WC :

- 1 point lumineux avec 1 interrupteur

Cuisine :

- 1 point lumineux avec 1 interrupteur
- 2 doubles prises hautes (plan de travail)
- 1 prise (hotte)
- 1 prise (frigo)
- 1 prise lave-vaisselle (circuit indépendant)
- 1 prise cuisinière (circuit indépendant)

Living :

- 2 points lumineux avec 2 interrupteurs
- 3 prises simples
- 1 prise double
- 1 prise téléphone/internet
- 1 prise TV
- 1 vidéophone pour ouvrir la gâche électrique de la porte d'entrée de l'immeuble
- Tubage thermostat + câblage

Chambre adulte :

- 1 point lumineux avec 1 interrupteur
- 2 prises simples
- 1 prise double
- 1 prise téléphone/internet
- 1 prise TV

Chambre(s) enfant(s) : en fonction du type d'appartement

- 1 point lumineux avec 1 interrupteur
- 2 prises simples
- 1 prise double
- 1 prise téléphone/internet
- 1 prise TV

Salle de bain :

- 1 point lumineux au plafond avec 1 interrupteur

- 1 point lumineux pour alimenter la lumière au-dessus du lavabo avec 1 interrupteur + 1 prise haute jointive
- 1 prise simple

Extérieur :

- 1 point lumineux bipolaire y compris l'applique extérieure.

Tous nos bâtiments sont équipés en interrupteurs et prises avec du matériel blanc pour l'équipement encastré de type HYDRO 51 pour l'équipement hermétique.

Les appareils d'éclairage (plafonniers, spots, ...) des parties privées ainsi que les carottages en hourdis en cas de pose de spots encastrés, ne sont pas compris.

Les lampes seront placées dans les zones communes (couloirs et caves)

ART : 2-DÉTECTION INCENDIE

Pour chaque appartement, un détecteur de fumée par surface de 80 m² sera fourni. Le remplacement des piles usagées sera à charge de l'acquéreur. En cas de duplex, il en faudra minimum 1 par étage.

Les communs seront équipés du matériel demandé par le service des pompiers.

PEINTURE

Les murs des parties communes sur les paliers des appartements seront peints en blanc. Les caves seront en blocs béton apparents.

Les peintures intérieures des appartements ainsi que la décoration des murs et des plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des appartements.

Le plafonnage doit être préparé en surface. Les murs enduits sont poncés par l'acquéreur avant une mise en peinture.

Au moment de la mise à disposition de l'appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi entièrement un retrait normal et le tassement du bâtiment n'est pas complètement accompli.

Le bâtiment est soumis à des périodes de séchage accéléré, il est donc possible que des fissures d'enduit ou des retraits de menuiseries soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. La restauration des peintures, papiers peints, revêtements muraux en faïences, n'est pas à charge du constructeur.

Il est donc conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration endéans la première année.

Ces fissures d'enduit et retraits de menuiseries éventuels seront corrigés en temps voulu par l'acquéreur à ces frais.

PARTIE 3 : CLAUSE ADMINISTRATIVE

AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

Le Maître d'ouvrage s'engage à réaliser les travaux d'aménagement extérieur « en bon père de famille ». Celui-ci prend la liberté d'adapter les types de recouvrements extérieurs suivant le type des essences, selon les disponibilités et les saisons.

Les images de commercialisation sont une représentation de l'esprit de l'aménagement extérieur futur et ne sont pas contractuelles.

FRAIS DE RACCORDEMENT

Les frais de raccordements électriques, eau, gaz, TV et téléphone sont inclus dans le prix de vente. Les compteurs ne sont pas vendus et restent la propriété des sociétés fournisseuses d'énergie.

Le raccordement à l'égout est également inclus.

TRAVAUX COMPLEMENTAIRES

Les architectes assurent la direction des travaux relatifs à l'architecture jusqu'à leur finition complète. La mission des architectes prévoit une réunion hebdomadaire de suivi du chantier et des visites ponctuelles de contrôle.

Les honoraires afférents à cette mission de base seront payés directement par la S.A. INVESDRIMMO.

Si le candidat acquéreur d'un appartement désire des modifications complémentaires impliquant des prestations ou réunions sortant du cadre de la mission normale de l'architecte vis-à-vis du constructeur initial : les honoraires y afférent seront à charge du candidat acquéreur.

Les décomptes des travaux complémentaires demandés seront transmis à l'acheteur par le promoteur pour approbation écrite avant l'exécution.

A défaut de recevoir la confirmation signée dans les 15 jours : le promoteur continuera le chantier sans préavis avec les fournitures de bases.

Les travaux demandés ne pourront mettre en retard le planning général de la construction et la date de vente de l'appartement prévue initialement.

Le coût des travaux complémentaires devra être payé avant la prise de possession de l'appartement. L'ensemble des travaux qui ne sont pas commandés par l'acquéreur au Maître d'ouvrage ne peut être exécuté qu'après la remise des clés à l'acquéreur.

GARANTIE

Les travaux de gros-œuvre et d'étanchéité toiture sont couverts par la garantie décennale.
Les installations de chauffage et sanitaire sont garanties 2 ans (garantie légale).
Les installations électriques ainsi que les ascenseurs sont garantis 2 ans (garantie légale).
Les réglages des quincailleries des menuiseries sont garantis 6 mois (garantie légale).
Les travaux de jardinage ne sont pas garantis car il s'agit de vivants et que leur maintenance dépend des bons soins de l'occupant du bien vendu.

PLANS

Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte.
Les dimensions données aux plans sont des dimensions gros-œuvre.

Elles ne sont pas garanties exactes au centimètre : toute différence (en plus ou en moins de 3% de la superficie de l'appartement) fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix. En aucun cas les parties ne peuvent se baser sur ces différences pour exiger un quelconque dédommagement ou une résiliation du contrat.

Les mobiliers et placards qui figurent sur les plans sont uniquement repris à titre indicatif quant à un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente.

Pour les sanitaires, les informations reprises au présent cahier des charges commercial priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

VISITE DE CHANTIER

Les acquéreurs ou candidats acquéreurs ou leurs représentants ou les nouveaux propriétaires ne peuvent sous aucun prétexte circuler sur le chantier sans la présence et l'accord préalable du Maître d'ouvrage et de l'architecte et sont entièrement responsables des éventuels accidents qui pourraient survenir pendant les visites, et ce, sans pouvoir faire recours ou exiger des dédommagements contre le Maître d'ouvrage, les sous-traitants, l'architecte ou les vendeurs (ou leurs assureurs).

Il est interdit aux acquéreurs de faire des demandes de modifications aux ouvriers sur chantier car le promoteur doit avoir une vision globale du chantier et des répercussions des modifications sur les autres corps de métiers.

CAHIERS DES CHARGES

Les dimensions des locaux peuvent varier selon les exigences techniques en relation avec la structure du bâtiment, les normes, etc. Par exemple, les sections des colonnes, poutres et voiles en béton armé éventuels, tels que les murs porteurs et la toiture, sont établies par l'ingénieur chargé de la stabilité.

Le Maître d'ouvrage a le droit de changer certains détails du cahier des charges ou certains matériaux 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 esthétiques, pratiques, juridiques (par ex. normes), de sécurité, etc.

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

DELAIS CONSTRUCTION

En cas de circonstances exceptionnelles et imprévisibles qui empêcheraient l'exécution normale des travaux, elles seront considérées comme cas de force majeure et elles pourront être prises en compte pour l'allongement du délai d'exécution.

Les délais d'exécution du projet sont toujours prolongés dans les cas de force majeure (grève, guerre, révolte, pandémie, pénurie des marchandises, etc) et intempéries.

OCCUPATION DU BIEN

L'occupation d'un local, d'un espace habitable ou d'un appartement ne peut se faire, pour quelque raison que ce soit, avant que le paiement complet ne soit effectué, à savoir :

- le prix convenu ; - les éventuels suppléments suite aux modifications et travaux complémentaires demandés par l'acquéreur ; - tous droits, frais notariaux, TVA et taxes.

L'acquéreur sera invité par le Maître d'ouvrage à participer à une réception de bonne fin des travaux de son appartement avant la passation des actes notariés.

L'aménagement de l'appartement par l'acquéreur, le placement de meubles ou de quelque appareil que ce soit dont la mise en œuvre n'est pas coordonnée par le Maître d'ouvrage ne pourront se faire qu'après la remise des clés à l'acquéreur fixée à la signature de l'acte authentique de vente.

Les ventes ne sont pas réalisées sous le régime de la loi Breyne.

La totalité du prix est payée en une fois à la signature de l'acte authentique de vente.

