

IMMEUBLE A APPARTEMENTS

Résidence du Parc

Rue Tramasure à 7860 Lessines

DOCUMENTS

Il est à fournir à chaque acheteur :

- les plans relatifs à son acquisition
- le présent cahier des charges
- le règlement général de copropriété

Ces documents devront être datés et signés par chacune des parties.

CONSTRUCTION

Les travaux de Gros-Oeuvre Couvert Fermé ainsi que les abords seront réalisés par des entreprises compétentes pour le compte de la S.A. HOPE 21.

Les travaux de finition intérieure ne sont pas réalisés par le promoteur.

Il appartiendra à l'acheteur de faire terminer les travaux de l'intérieur de l'appartement par l'entreprise de son choix dans le respect du cahier des charges dressé par l'Architecte. Celle-ci sera obligatoirement enregistrée en Belgique. Un contrôle régulier sera opéré par l'architecte et un carnet de chantier sera tenu. La qualité des travaux devra être parfaite afin de garantir les autres copropriétaires de tous dommages.

RECEPTION

Une réception des travaux sera réalisée à la demande de la partie la plus diligente.

Par le fait de son emménagement, l'acheteur effectue 'Réception' de son appartement et de ses parties privatives, excepté pour les remarques émises préalablement par écrit.

La prise de possession des locaux entraînera le paiement de la totalité du montant du prix de l'appartement.

La construction est assurée pour le montant total du coût de construction contre l'incendie et la foudre.

Cette assurance devra être reprise par les copropriétaires au moment de la réception des parties privatives au prorata des mètres carrés

MODIFICATIONS

Les plans seront approuvés et/ou amendés avant la signature du contrat de finitions par chaque acheteur.

Les matériaux de finition intérieure pourront faire l'objet de choix spécifique à chaque appartement. L'entreprise restant sous la direction de l'architecte.

Chaque modification des choix de base se fera sur base d'adaptation des prix unitaires de fourniture et éventuellement de pose.

Afin de ne pas perturber trop fortement le bon déroulement du chantier, les choix devront être signifiés au moins deux mois avant l'exécution des travaux qui s'y rapportent.

L'entrepreneur pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugerait nécessaires, ces modifications devront préalablement recevoir l'acceptation des architectes et acheteurs concernés.

DIRECTIONS DES TRAVAUX

La direction des travaux est assurée par l'architecte et/ou l'ingénieur conseil.
Toutes remarques et modifications doivent leur être adressées et doivent recevoir leur approbation.

OBJET ET ETENDUE DE L'ENTREPRISE

La construction sera adjugée par lots, plusieurs lots pourront être rassemblés au gré de l'architecte.

ACCES AU CHANTIER

Toutes les mesures de sécurité devront être prises par l'entrepreneur.
L'accès au chantier est interdit au public. Les acheteurs souhaitant néanmoins le visiter devront le faire, accompagnés du représentant de l'entrepreneur ou des architectes et ce, à leurs risques et périls.

DESCRIPTION DES TRAVAUX

Ce cahier des charges est destiné aux acheteurs, un descriptif plus technique sera réalisé pour les entreprises qui seront appelées à réaliser les travaux.

Les travaux seront réalisés avec des matériaux de premier choix selon les règles de l'art et en conformité avec les cahiers des charges.

Les prix des matériaux repris dans les descriptifs sont les prix clients indicatifs.

1. FONDATIONS – STRUCTURES ET BETON ARMES

L'étude de stabilité du bâtiment est confiée à l'auteur de projet

Les fondations sont exécutées suivant les plans et bordereaux.

Une boucle de terre a été posée suivant les normes en vigueur.

La construction repose sur un radier en béton armé.

2. RESEAU D'EGOUT

Le réseau d'égout est conçu pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur.

Il est réalisé en P.V.C., il comprend les chambres de visite et siphons nécessaires.

3. REMBLAIS

Remblais en matériaux stables.

4. MACONNERIES DE STRUCTURE ET STRUCTURE BOIS POUR PENTHOUSE

Les maçonneries sont exécutées en blocs silico-calcaires massifs, de très bonne qualité thermique et acoustique et d'épaisseur variable suivant étude du fournisseur.

Toutes les maçonneries destinées à rester apparentes sont en blocs de béton et rejointoyées (locaux techniques). Certains voiles bétons seront également utilisés (Pré-murs).

5. MURS EXTERIEURS DE PAREMENT

Les façades sont réalisées en enduit acrylique coloré sur isolant rigide et bardages Rockpanel sur isolant. Les seuils de portes et fenêtres seront en pierre bleue de Soignies ou en aluminium laqué suivant les emplacements.

6. MENUISERIES EXTERIEURES

Les châssis et portes sont réalisés en PVC à cinq chambres de marque VEKA ou similaire.

Le vitrage est du type Triple. isolant (coeff K=0.6)

Les retours de baies sont réalisés en enduit de plâtre, pas de caches rideaux prévus.

La porte d'entrée principale est réalisée en aluminium.

La porte de garage est de type sectionnelle isolées avec ouverture motorisée. Chaque propriétaire de garage recevra une télécommande.

7. BALCON

Les garde-corps des balcons sont réalisés en tubes aluminium thermolaqué ou métalliques peints.

Les balcons sont réalisés en structure béton architectonique préfabriqués.

8. ISOLATION THERMIQUE

Les murs sont isolés à l'aide de panneaux isolants rigides d'épaisseur 200 mm de type polystyrène expansé.

Les plates formes sont isolés à l'aide d'isolant PIR d' épaisseur 160 mm + un pare vapeur complet.

9 ISOLATION PHONIQUE

Les murs mitoyens sont doublés à l'aide d'un isolant acoustique d'épaisseur 40 mm.

10. CHARPENTE

La charpente est réalisée fongicide en autoclave. Les fermettes sont dimensionnées par le fabricant.

11. COUVERTURE DE TOITURE

Plateforme EPDM

12. ZINGUERIES

Les rives de toiture et les couvre-murs sont en aluminium laqué
Les autres zingueries sont réalisés conformément aux règles de l'art en zinc d'ép. 0,7mm.
(gouttières et descentes d'eau) et en finition pré patinée.

13. CLOISONS INTERIEURES

Les cloisons intérieures sont réalisées en blocs de plâtre massifs type ISOLAVA finition lissée d'ép. 10cm.

14. ESCALIERS COMMUNS

Les escaliers sont réalisés en béton poli de type granito, traités comme élément décoratif.
Les mains courantes et rambardes en métal peint ou en Aluminium.

15. ASCENSEUR

L'immeuble est équipé d'un ascenseur de 6 personnes de marque «OTIS» avec finitions supérieures et conforme aux normes de sécurité en vigueur.

16. VENTILATION

Groupe de ventilation double flux avec récupérateur de chaleur de type « TITON» ou similaire et les réseaux de gaines accompagnants.

17. PARACHEVEMENT DES MURS

1) sur maçonnerie

Tous les murs reçoivent un enduit projeté mince pour silico-calcaires parfaitement dressé et renforcé aux angles saillants par des cornières métalliques.

2) sur gîtage

De type Gyproc 15MM sur contre lattage et de type RF sur la toiture.

3) Enduisage des retours de baies et cornières d'angle.

18. PARACHEVEMENT DES PLAFONDS

Les plafonds hourdis et béton reçoivent un enduit de plâtre à l'exception des locaux techniques, garages, caves.

19. REVETEMENTS DE SOLS

a) Partie privative

- * toutes les pièces hormis les chambres à coucher : grès cérame 60/60 premier choix, d'une épaisseur maximum de 1cm – valeur de base en salle d'exposition 35. € eur/m2 htva + plinthes appropriées. Y compris thermique PU + acoustique souple.
- * Chambres à coucher : chape lissée.
- * Joint de dilatation : aux endroits nécessaires en fonction du chauffage.

b) Parties communes

- * hall d'entrée, paliers : carrelage de type grès céram 60/60 pleine masse. valeur de 35 €/m2 htva.

20. REVETEMENTS MURAUX

a) Partie privative

- * salles de bains : faïence d'une valeur de 35 €/m2 htva à raison de 6 m2 par appartement

b) Parties communes

- * locaux techniques : blocs rejointoyés
- * hall : peinture en deux couches latex

21. TABLETTES DE FENETRES

Les tablettes de fenêtres sont en marbre poli, de 2cm d'épaisseur.

22. MENUISERIES INTERIEURES

Blocs porte « à peindre » de type Theuma ou similaire

* Porte d'entrée des appartements : porte "plane RF 30' plaquage chêne avec chambranle en bois +acoustique.

* Portes privatives : portes planes à peindre avec chambranles en bois.

* Portes des parties communes : portes planes RF 30' plaquage chêne en bois + ferme porte

Cave : Porte RF à peindre et métallique pour caves

23. INSTALLATION DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIREa) *Principe de chauffage :*

L'installation de chauffage central satisfait aux prescriptions, aux règles de l'art, et aux conditions techniques de bonne pratique les concernant.

La production d'eau chaude et de chauffage est assurée par la pompe à chaleur.

Le chauffage des locaux est calculé pour réaliser en fonctionnement continu jusqu'à une température de -10°C.

Tuyauteries en chauffage par le sol

| | |
|---------------------|-------|
| - salle de bains | 25°C |
| - living | 22 °C |
| - cuisine | 20°C |
| - chambre à coucher | 18°C |
| - hall | 16°C |

Régulation standard pour chauffage sol.

24. INSTALLATIONS SANITAIRES

L'ensemble de l'installation complètement achevée et prête à une utilisation normale. La fourniture et le raccordement de tous les appareils définis. Il est entendu que nos dispositifs, appareils, accessoires sont fournis neufs et complets. Les appareils sont de premier choix et portent la marque de leur qualité jusqu'à la réception.

Les conduites utilisées sont de type « Alpex » ou similaire.

Les conduites d'eau chaude et froide sont prévues pour les appareils suivants : WC, chauffage, machine à laver, salle de bains, cuisine.

Les évacuations se font en P.V.C. dont la section est fonction des appareils à brancher.

Les appareils sanitaires sont les suivants :

- WC suspendus avec chasse et lunette
- douche italienne avec robinet thermostatique et porte de douche.
- bain et robinet mitigeur Thermostatique.

Production d'eau chaude par pompes à chaleur.

Description succincte des appareils sanitaires

- lavabo.

Lavabo fixé au mur avec robinetterie et tous ses accessoires (siphons raccords, robinet mitigeur Grohé, robinets schell). Pas de meuble inclus.

- baignoire :

Baignoire en acier de teinte blanche et de dimensions +/- 800x1800 mm de marque

Mitigeur thermostatique de marque Grohé avec douchette

- receveur de douche :

Douche italienne à poser sur le sol et de dimensions approximatives de 900x1400 mm

Mélangeur de douche à réglage thermostatique avec douchette réglable et barre d'accrochage.

- WC :

Wc suspendu blanc de qualité avec siège et charnière inox.

- Evier de cuisine non repris en sanitaire mais en cuisines, néanmoins, les arrivées d'eau chaude, froide et évacuations sont prévues jusqu'aux endroits déterminés ainsi que pour la lessiveuse éventuelle.

25. ELECTRICITE

Les installations électriques seront conformes aux nouvelles normes en vigueur.

Les interrupteurs et prises seront de marque LEGRAND type standard blanc ou ivoire.

Tableau général muni des différentiels 300 MA et 30 MA.

Protection des circuits par disjoncteurs automatiques

Câblage, raccordement et réception par la firme agréée.

Toutes les prises sont reliées à la terre.

Les points lumineux sont pourvus d'un socket et d'une lampe, aucune armature n'est prévue.

Les luminaires des parties communes sont de type Led ou ampoules économique pour l'extérieur. L'allumage sera automatique par détecteurs pour l'intérieur et horloge pour l'extérieur. Les garages seront équipés de TL hermétiques.

DETERMINATION DES POINTS LUMINEUX ET DES PRISES

Suivant schéma électricité en annexe

Les compteurs et les raccordements définitifs à la distribution électrique, téléphone et télédistribution sont à charge du client.

26. CUISINE

Une cuisine comprenant un ensemble de meubles ALNO type Alnoplan et électroménager de type BEKO pour une valeur de 5000 euros hors tva.

Electroménagers : four, hotte, table de cuisson, réfrigérateur encastré et emplacement lave-vaisselle

Evier 1 bac avec égouttoir en inox, mitigeur chromé.

Les coloris de panneaux de portes peuvent être choisis par les acheteurs sur une palette d'échantillon «base ».

Toutes modifications de cuisine seront portées en comptes de l'acquéreur.

27. MENUISERIES COMMUNES

Un ensemble de boîtes aux lettres sera réalisé au rez-de-chaussée intégrant une boîte aux lettres par logement, porte-noms et vidéophone..

28. PROTECTION INCENDIE

Un système de détection incendie agréé et vérifié par organisme agréé. Il répondra aux prescriptions imposées par le service régional incendie.

REMARQUES

1. Les réceptions et prise de possession se feront conformément aux stipulations de l'acte de base.
2. Des modifications mineures à la présente description et aux plans du permis de bâtir pourront être apportées par l'architecte en cours d'exécution afin de résoudre au mieux et dans l'intérêt bien compris des copropriétaires tous problèmes techniques ou autres qui se poseraient.
3. Les indications de la présente description remplacent éventuellement les indications des plans.
4. Ne sont pas compris : les appareils d'éclairage des parties privatives, les installations de téléphonie et de télédistribution, les persiennes anti-solaires, aucun mobilier ni placard, les rails et cache-rails pour voiles et tentures.
5. Les frais de raccordement aux réseaux publics pour l'eau, l'électricité, le téléphone, la télédistribution seront portés en compte aux acheteurs au prix coûtant ainsi que les frais d'abonnement et taxes diverses.
6. Des crevasses de tassement ou de rétrécissement à cause de tassement du bâtiment, quand il s'agit des symptômes à cause de la nature du bâtiment, ne peuvent pas remettre les paiements et ne sont pas de la responsabilité du promoteur ou de l'entrepreneur.
7. Des différences entre les plans et la réalité peuvent survenir et ne peuvent donner lieu à des décomptes.
8. Les honoraires de l'architecte et l'ingénieur sont compris dans le prix de vente, sauf des honoraires pour modification structurelles, des changements aux plans ou les plans de l'installation intérieure demandée par le client.
9. Des modifications, basées sur le cahier des charges, demandées par le client sont possibles uniquement pour les parachèvements ou des finitions et ne sont pas possibles pour la façade et la structure.
10. Toutes les demandes de modifications doivent être faites par lettre recommandée à la s.a. HOPE 21 pour approbation. Toutes autres manières de demande ne seront pas prises en compte. Sur les travaux modifiés, un supplément de 20% sera demandé pour les frais administratifs, frais d'exécution et architecte. Par le fait de ces modifications, le client se désiste du délai.