

# Cahier des Charges

Mai 2020

---

## Die Berggärten

---

Synthèse à l'usage des acquéreurs



ARCHITECTE

---

**ALTIPLAN** rchitects

CONSTRUCTEUR

---





## **TABLE DES MATIERES**

<b>1</b>	<b>CONTACTS.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>GENERALITES .....</b>	<b>7</b>
2.1	ADMINISTRATIVES.....	7
2.2	ACCES CHANTIER .....	7
<b>3</b>	<b>SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>STABILITE .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>TECHNIQUES SPECIALES.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>COORDINATION SECURITE ET SANTE.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>VENTE ET CONTRAT.....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>GÉRANCE.....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>GROS ŒUVRE .....</b>	<b>10</b>
10.1	PREPARATION DE CHANTIER.....	10
10.2	DEMOLITION.....	10
10.3	IMPLANTATION.....	10
10.4	TERRASSEMENT.....	10
10.5	FONDATIONS .....	11
10.6	ÉTANCHEITE .....	11
10.7	EGOUTTAGE.....	11
10.8	VENTILATION DES LOCAUX ENTERRES.....	11
<b>11</b>	<b>COMPOSITION DES MURS .....</b>	<b>11</b>
11.1	MURS EXTERIEURS CONTRE SOL .....	11
11.2	MURS EXTERIEURS HORS SOL.....	12
11.3	MURS INTERIEURS.....	13
11.4	FINITIONS MURALES .....	13
11.5	SEUILS ET TABLETTES .....	14
<b>12</b>	<b>COMPOSITION DES PLANCHERS.....</b>	<b>14</b>
12.1	PLANCHERS EN BETON .....	14
12.2	ESCALIERS EN BETON .....	14
12.3	CHAPES.....	14
12.4	REVETEMENTS DE SOL.....	15
12.5	FINITIONS DES PLAFONDS.....	16
<b>13</b>	<b>COMPOSITION DE TOITURE .....</b>	<b>16</b>
13.1	TOITURES DEUX PANS .....	16
13.2	TOITURES PLATES.....	17
13.3	ACCESSOIRES ET FINITIONS DES TOITURES .....	18
13.4	SORTIES EN TOITURES .....	18
13.5	BARBACANES ET LUCARNES .....	18
<b>14</b>	<b>MENUISERIES EXTERIEURES.....</b>	<b>18</b>
14.1	CHASSIS.....	18

14.2	VOLETS MOTORISES .....	20
14.3	OPTION - STORES ELECTRIQUES EXTERIEURS VERTICAUX .....	20
14.4	PORTE DE GARAGE.....	20
14.5	PORTES DE GARAGE DES BOXES .....	20
14.6	QUINCAILLERIES.....	20
14.7	LETRAGE .....	21
<b>15</b>	<b>CHAUFFAGE.....</b>	<b>21</b>
15.1	SYSTEME.....	21
15.2	DIFFUSION DE CHALEUR.....	21
15.3	TEMPERATURES.....	21
15.4	COLLECTEUR.....	22
15.5	THERMOSTAT.....	22
15.6	DIVERS .....	22
<b>16</b>	<b>SANITAIRE .....</b>	<b>22</b>
16.1	SYSTEME.....	22
16.2	APPAREILS SANITAIRES.....	23
16.3	ALIMENTATIONS ET DECHARGES .....	23
16.4	CAISSON POUR WC SUSPENDU .....	23
<b>17</b>	<b>VENTILATION.....</b>	<b>24</b>
17.1	VENTILATION DES ENTITES PRIVATIVES.....	24
17.2	VENTILATION DU GARAGE COLLECTIF.....	24
17.3	CONDUITES DE VENTILATION.....	24
<b>18</b>	<b>ETANCHEITE A L'AIR.....</b>	<b>25</b>
18.1	ETANCHEITE .....	25
18.2	INFILTROMETRIE .....	25
<b>19</b>	<b>ELECTRICITE .....</b>	<b>26</b>
19.1	TUBAGES .....	26
19.2	ENTITES PRIVATIVES .....	26
19.3	LOCAUX COMMUNS.....	27
19.4	APPAREILS DE SECURITE ET INCENDIE.....	27
19.5	VIDEO PARLOPHONE ET SONNETTES.....	28
19.6	ANTENNE TV ET RADIO.....	29
<b>20</b>	<b>MENUISERIES INTERIEURES.....</b>	<b>29</b>
20.1	PORTES COUPE-FEU.....	29
20.2	PORTES INTERIEURES SURFACEES .....	29
20.3	ENSEMBLE BOITES AUX LETTRES .....	30
20.4	OPTION - CUISINE .....	30
<b>21</b>	<b>TERRASSES.....</b>	<b>30</b>
21.1	DALLE BETON .....	30
<b>22</b>	<b>FERRONNERIES .....</b>	<b>30</b>
22.1	GARDE-CORPS EN BRIQUES.....	30
22.2	GARDE-CORPS ACIER FIXE .....	31

22.3	GARDE-CORPS EN TOLE AJOUREE .....	31
22.4	GARDE-CORPS EN VERRE .....	31
22.5	GARDE-CORPS ET BARDAGE EN ALUMINIUM AJOURE.....	31
22.6	PARE-VUE.....	32
22.7	MAIN-COURANTE .....	32
22.8	AUVENTS .....	32
22.9	RANGE-VELOS INTERIEURS.....	32
<b>23</b>	<b>PEINTURE .....</b>	<b>32</b>
23.1	OPTION - PEINTURE DANS LES APPARTEMENTS.....	32
23.2	PEINTURE PARKING .....	33
23.3	SIGNALETIQUE.....	33
23.4	PICTOGRAMME DE SECURITE.....	33
<b>24</b>	<b>ASCENSEUR .....</b>	<b>33</b>
<b>25</b>	<b>ABORDS .....</b>	<b>33</b>
25.1	ACCES .....	33
25.2	ELEMENTS EN BETON .....	34
25.3	ELEMENTS EN ACIER.....	34
25.4	PLANTATIONS.....	34
25.5	GRAVIERS.....	34
<b>26</b>	<b>NETTOYAGE .....</b>	<b>35</b>
<b>27</b>	<b>PARTICULARITES .....</b>	<b>35</b>
27.1	RACCORDEMENTS.....	35
27.2	PRESTATIONS PREVUES.....	35
27.3	DEDUCTION OU MODIFICATION DE POSTES .....	35
27.4	ENTREPRISES ET FOURNISSEURS RESERVES .....	36
27.5	RECEPTION PROVISOIRE.....	36
27.6	CONTRAT .....	36
27.7	COTATION DES PLANS .....	36
27.8	GARANTIES .....	36
27.9	CONVENTIONS.....	37
27.10	MODIFICATIONS TECHNIQUES.....	37
27.11	PHASAGE.....	37
27.12	DIVERS .....	37

# 1 CONTACTS

## INFORMATION ET VENTE / VENDEUR DU TERRAIN :



### Adresse:

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

### Contact:

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

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

## VENTE :



### Adresse:

**CO.PA.BAT**  
Rathausplatz 3  
B-4700 Eupen

### Contact:

**Mme Petra CONVENTS**  
Tel. : +32 (0)87 56 14 14  
E-mail : [copabat@skynet.be](mailto:copabat@skynet.be)  
[www.immoweb.be/copabat](http://www.immoweb.be/copabat)

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 9h-12h et 14h-18h.

## ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION / PROMOTEUR :



### Adresse:

**CONVENTS S.A.**  
Simarstrasse, 36  
B-4700 EUPEN

### Contact:

**Mr Ludovic NOIROUX**  
Tel. : +32 (0)87 59 14 50  
E-mail: [l.noiroux@conventsag.be](mailto:l.noiroux@conventsag.be)  
[www.conventsag.be](http://www.conventsag.be)

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

## ARCHITECTE :



### Adresse:

**ALTIPLAN**  
Rue des Fories, 2  
B-4020 LIEGE

### Contact:

**Mr Ralph Schröder**  
Tel. : +32 (0)4 229 70 00  
E-mail: [liege@altiplan.eu](mailto:liege@altiplan.eu)  
[www.altiplan.eu](http://www.altiplan.eu)

Heures d'ouverture : lundi-vendredi : 9h-12h et 13h-17h.

SOUS-TRAITANTS : sur demande.

## 2 GENERALITES

### 2.1 Administratives

L'immeuble fait partie d'un ensemble immobilier de trois résidences comprenant 59 entités. Les résidences seront accessibles via une voie lente à créer. Cet ensemble formera donc un nouveau quartier. Ce dernier sera mis en œuvre en phases successives.

Le présent document a été spécialement rédigé à l'attention des acquéreurs de la première phase, à savoir la résidence « Die Berggärten ». 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 ou justifié par des contraintes techniques.**

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

### 2.2 Accès chantier

L'accès au chantier n'est pas permis aux personnes tiers sans autorisation écrite préalable de l'entrepreneur. L'entrepreneur se décharge de toute responsabilité en cas d'accident sur le chantier causé par des personnes civiles n'ayant pas reçu d'autorisation.

## 3 SITUATION ET DESCRIPTION DU PROJET

**Situation** : Bergkapellstrasse N°8 et 10 à 4700 Eupen, Belgique.

**Références cadastrales** : Eupen, Division 1, Section F, Parcelles n° 213T, 248H, 248F, 248K.

**Permis d'urbanisme** : Permis d'urbanisme Nr. 014/20, délivré le 10 février 2020.

**Composition de la résidence** : La résidence est composée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 3 étages :

- **SOUS-SOL** :

- 16 emplacements de parking intérieur pour voitures\* ;
- 2 boxes privés ;
- 23 caves privées ;
- 1 espace de rangement pour vélos ;
- Des locaux techniques et entretien ;

- Les compteurs gaz, électriques et eau.
- **REZ-DE-CHAUSSÉE** :
  - 6 appartements avec balcons, terrasses et/ou jardins ;
  - Une cabine haute tension.
- **ÉTAGE 1** :
  - 7 appartements avec balcons ou terrasses.
- **ÉTAGE 2** :
  - 7 appartements avec balcons ou terrasses.
- **ÉTAGE 3** :
  - 3 appartements avec balcons et/ou terrasses.

\*Des emplacements de parking intérieurs complémentaires sont prévus dans la seconde phase du projet.

## 4 CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les études de performance énergétique du bâtiment (PEB) ont été confiées à la société **BEOS s.a.**

Les certificats de performances énergétiques seront générés par la région wallonne à l'achèvement des immeubles. Sur base de l'étude relative aux documents de permis d'urbanisme, le bâtiment est classé A et répond aux critères Q-zen.

### **Coordonnées :**

BEOS s.a.

Ingénieure responsable du dossier : Mme Florence DELVENNE

Adresse : 404, route du Condroz, B-4031 LIEGE (Angleur)

Tél : +32 (0)4 366 60 40

Mail : f.delvenne@beos.be

## 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 réalisé par le **Bureau d'études LEMAIRE s.a.**

### **Coordonnées :**

Bureau d'études LEMAIRE s.a

Ingénieur responsable du dossier : Mr Olivier DE LANDSHEERE

Adresse : 404, route du Condroz, B-4031 LIEGE (Angleur)

Tél. : +32 (0)4 366 60 40

Mail : o.delandsheere@belemaire.be



## 6 TECHNIQUES SPECIALES

Une étude complète de l'ensemble des techniques spéciales a été réalisée par le **Bureau d'études LEMAIRE s.a.**

**Coordonnées :**

Bureau d'études LEMAIRE s.a  
Ingénieur responsable du dossier : Mr Mathieu BARBASON  
Adresse : 404, route du Condroz, B-4031 LIEGE (Angleur)  
Tél. : +32 (0)4 366 60 40  
Mail : m.barbason@belemaire.be

## 7 COORDINATION SECURITE ET SANTE

La coordination sécurité et santé est effectuée par le **Bureau d'études BAUKO Michael Scholl s.p.r.l.**

**Coordonnées :**

Bureau d'études BAUKO Michael Scholl s.p.r.l  
Personne responsable du dossier : Mr Michael SCHOLL  
Adresse : 17A, Taltstrasse, B-4701 KETTENIS-EUPEN  
Tél. : +32 (0)477 40 14 64  
Mail : michael.scholl@bauko.be

## 8 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 (exclusivement pour les parties privatives) :

- 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.

## 9 GÉRANCE

Au moment de 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.

Cette dernière 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.

## 10 GROS ŒUVRE

### 10.1 Préparation de chantier

- Démontage des câbles électriques et points lumineux existants.
- Réalisation des états des lieux.
- Clotûre de l'ensemble du chantier.
- Déplacement de la cabine haute tension.

### 10.2 Démolition

- Démolition des bâtiments, annexes et abords existants sur l'emprise du nouveau projet.
- Protection et étançonement des bâtiments et infrastructures existants à conserver.
- Evacuation des gravas et encombrants.
- Suppression de la végétation sur l'emprise du nouveau projet et protection de la végétation existante à conserver.

### 10.3 Implantation

- Implantation sur site des bâtiments et éléments annexes éventuels par un géomètre.
- Alignements suivant indications aux plans.
- Repérage des niveaux de référence.

### 10.4 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.

- Si nécessaire, assèchement continu des fouilles durant l'exécution des travaux de fondation.
- Pré-nivellement et nivellement des abords.

## **10.5 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.

## **10.6 Etanchéité**

- Drainage de pied de mur.
- Protection des maçonneries contre terre : cimentage et goudronnage, membrane drainante (type PLATON).
- Barrière contre l'humidité ascensionnelle et protection des murs creux : membrane d'étanchéité (type DIBA ou EPDM).

## **10.7 Egouttage**

- Tuyauteries et raccordements d'égout en PVC.
- Fourreaux et gaines en attente pour raccordements.
- Siphon disconnecteur.
- Canalisations enterrées.
- Chambres de visite simples intérieures et extérieures.
- Pompe de relevage.
- Siphons de sol.
- Caniveaux récolteurs d'eau intérieurs et extérieurs.
- Citernes à eau de pluie d'une contenance totale d'environ 30.000 litres.
- Chambre de visite filtrante.
- Résistance au feu suivant les impositions du SRI.
- Citernes d'infiltration.

## **10.8 Ventilation des locaux enterrés**

- Ventilation des caves et des locaux techniques et entretien.
- Tuyaux en PVC maçonnés dont chaque extrémité est arasée à la face finie du mur.
- Résistance au feu suivant les impositions du SRI.

# **11 COMPOSITION DES MURS**

## **11.1 Murs extérieurs contre sol**

Blocs de béton (les maçonneries destinées à rester apparentes seront rejointoyés) ou blocs de coffrage, suivant les prescriptions de stabilité.

## **11.2 Murs extérieurs hors sol**

### **11.2.1 *Maçonneries***

Blocs béton lourd de 14, 19, 29 ou 39 cms, voiles béton ou similaire, selon stabilité.

### **11.2.2 *Maçonneries isolantes***

Le premier lit des maçonneries du rez-de-chaussée (maçonnerie extérieure et intérieure) et la jonction avec les pieds de châssis sont prévus en blocs isolants (béton cellulaire haute compression).

Les détails sont adaptés afin de correspondre aux exigences du certificat de performances énergétiques.

### **11.2.3 *Isolation thermique***

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

Concerne : murs extérieurs et intérieurs.

### **11.2.4 *Parements de façade***

- Briques en terre cuite, ton clair. Le type et le format des briques est soumis au choix de l'architecte. Cornières de soutien en acier galvanisé. Pose collée.

Concerne : résidence, suivant plans.

- Crépi peint ton blanc.

Concerne : résidence, suivant plan et cabine haute tension.

- Bardage en ardoises de format rectangulaire, planes et de couleur uniforme.

Concerne : pignon de toiture et terrasses rentrantes.

- Bardage en panneaux fibro-ciment, couleur gris clair, fixation vissée.

Concerne : porte-à-faux au 1<sup>er</sup> étage le long de la voie lente du bâtiment à rue.

- Béton apparent.

Concerne : soubassement de la résidence, circulations verticales.

## **11.3 Murs intérieurs**

### **11.3.1 *Maçonneries intérieures portantes***

Blocs de béton de 14, 19, 29 ou 39 cm (épaisseur selon stabilité).  
Jointolement en montant de la maçonnerie apparente dans les garages et les caves.

### **11.3.2 *Murs de séparation entre les entités***

Murs doubles en blocs de béton lourds, épaisseurs 14 + 14 cm et creux avec 4 cm d'isolation en laine de roche.

### **11.3.3 *Maçonneries intérieures non portantes***

Cloisons intérieures non portantes en blocs de plâtre de 10 cm d'épaisseur, y compris jointolement et lissage, finition prête pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire, joints acryliques entre deux matériaux différents et peinture à charge de l'acquéreur).

## **11.4 Finitions murales**

### **11.4.1 *Enduit de plâtre***

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire, joints acryliques entre deux matériaux différents et peinture à charge de l'acquéreur).

Concerne : appartements.

### **11.4.2 *Faïences murales***

Les faïences murales sont prévues sur les parois de douches et baignoires ainsi que sur les caissons des WC (hauteur 110 cm). Elles sont sélectionnées auprès du fournisseur indiqué par le promoteur.

Ce poste tiendra compte d'un prix de fourniture (prix de vente public HTVA) de **25,00 €/m<sup>2</sup>**.

Le prix de vente des entités tient compte d'une pose type de carrelages de dimensions 20 x 30 cm ou 30 x 60 cm avec une mise en œuvre orthogonale par rapport aux murs et un rejointoyage gris ou blanc.

Pour tout autre type de pose et pour tout dépassement de budget, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un devis 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 (en partie) et les caissons WC.

## **11.5 Seuils et tablettes**

Seuils des portes d'entrée et des fenêtres sans allège ayant un accès à une terrasse ou un balcon : pierre bleue ou similaire.

Seuils de fenêtres avec allège ainsi que seuils de fenêtres sans allège n'ayant pas d'accès à une terrasse ou un balcon : aluminium.

Tablettes intérieures des baies avec allège : pierre reconstituée. Le choix du type de tablette est soumis au choix des acquéreurs. Ce poste tient compte d'un prix de fourniture (HTVA) de 140,00 €/m<sup>2</sup>.

# **12 COMPOSITION DES PLANCHERS**

## **12.1 Planchers en béton**

Dalles coulées sur place, prédalles, poutres ou hourdis (selon stabilité).

## **12.2 Escaliers en béton**

Escaliers préfabriqués (selon stabilité).

## **12.3 Chapes**

### **12.3.1 *Isolation thermique***

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

Concerne : appartements, suivant plans.

### **12.3.2 *Isolation phonique***

L'isolation phonique des planchers en 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 gardera ses qualités dans le temps et résistera aux pressions spécifiques du projet.

Concerne : appartements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, suivant plans.

### **12.3.3 Chape de pose**

Chape de pose nivelée et lissée, épaisseur : 60 mm.

Concerne : appartements, suivant plans.

## **12.4 Revêtements de sol**

### **12.4.1 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 €/m<sup>2</sup>** 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 de dimensions 30 x 60 cm ou 60 x 60 cm et des plinthes assorties avec une mise en œuvre orthogonale par rapport aux murs ainsi que d'un rejointoyage gris.

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

Concerne : appartements, **sauf dans les chambres à coucher**.

### **12.4.2 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 12.4.1.

Sur demande, les acquéreurs recevront un devis précis.

### **12.4.3 Locaux communs**

- Béton finition lissée.

Concerne : garage collectif, caves et locaux communs en sous-sol, suivant plans.

- Béton brut apparent préfabriqué ou coulé en place.

Concerne : coursives et escaliers aux étages, suivant plans.

- Pavés béton.

Concerne : zone entrée piétonne et coursive au rez-de-chaussée, suivant plans.

## **12.5 Finitions des plafonds**

### **12.5.1 *Enduit de plâtre***

Enduit de plâtre finition lisse et prête pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire, joints acryliques entre deux matériaux différents et peinture à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous plafond approximative : 260 cm.

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

### **12.5.2 *Faux-plafonds***

Structure porteuse suspendue en acier galvanisé recouverte de plaques de plâtre lisses, y compris jointolement. L'ensemble présente un état de surface prêt pour les travaux préparatoires de peinture (enduisage et ponçage ponctuel, application du primaire, joints acryliques entre deux matériaux différents et peinture à charge de l'acquéreur).

Hauteur sous faux-plafond approximative : 240 cm.

Lorsque la réglementation SRI l'impose, les plaques de plâtre auront une résistance au feu.

Concerne : appartements, suivant plans.

### **12.5.3 *Béton***

Béton apparent.

Concerne : garage collectif, caves, locaux communs en sous-sol, coursives et circulations verticales.

## **13 COMPOSITION DE TOITURE**

### **13.1 Toitures deux pans**

Concerne : bâtiment côté Bergkapellstrasse.

#### **13.1.1 *Structure de toiture***

Fermettes préfabriquées et en partie de pannes et chevrons, selon stabilité.



### **13.1.2 Isolation**

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

### **13.1.3 Etanchéité**

Pare-pluie.  
Pare-vapeur.

### **13.1.4 Couverture**

- Ardoises artificielles rectangulaires à pose verticale.
- Recouvrement double.
- Pose sur lattage en bois.

## **13.2 Toitures plates**

Concerne : cabine haute tension, toitures terrasses, bâtiment côté parc Loten.

### **13.2.1 Dalles béton**

Dalles coulées en place, prédalles ou hourdis selon stabilité.

### **13.2.2 Isolation**

La composition, l'épaisseur et le type d'isolation sont adaptés pour répondre aux exigences du certificat de performances énergétiques. Les isolants seront à pente intégrées.

Les toitures plates de la cabine haute tension et du couvrant sous-sol ne sont pas isolées.

### **13.2.3 Etanchéité**

Pare-vapeur.  
Etanchéité en membrane synthétique.

### **13.2.4 Couvertures**

- Dalles de béton sur plots.

Concerne : terrasses privatives.

- Gravier roulé.

Concerne : terrasses et toitures non accessibles.

### **13.3 Accessoires et finitions des toitures**

- Couvre-murs.
- Rives.
- Solins.
- Avaloirs.
- Gouttières et tuyaux de descente d'eau en zinc ou en PVC. Ils sont apparents.
- Dauphins.
- Crépines.
- Cornières.
- Trop-plein, rejet d'eau et gargouilles.
- Tous les raccords d'étanchéité.
- Arrêt de neige.

### **13.4 Sorties en toitures**

Concerne : rejets d'air des ventilations, des cheminées et aération naturelle des gaines techniques.

Sorties en toiture préfabriquées de teinte la plus proche possible des ardoises. Les dimensions sont définies suivant les débits requis. Le nombre de sorties est dicté suivant les exigences techniques.

### **13.5 Barbacanes et lucarnes**

Concerne : bâtiment côté Bergkapellstrasse.

Les lucarnes et barbacannes sont couvertes d'ardoises.

## **14 MENUISERIES EXTERIEURES**

### **14.1 Châssis**

#### **14.1.1 *Mur rideau***

- Châssis en aluminium.
- Profilé fin.
- Simple vitrage transparent feuilleté sans exigence thermique.
- Ton gris, à définir par l'architecte.

La porte d'entrée principale du bâtiment est intégrée dans l'élément du rez-de-chaussée. Elle est munie d'un ferme porte automatique, d'une gâche électrique et d'un tirant vertical en barre ronde inox.

Concerne : volume de circulations verticales.

### **14.1.2 Porte pleine**

Châssis de profilé standard sans vitrage. Ton gris à déterminer par l'architecte. Ventilation via grille si nécessaire. Quincailleries (poignées intérieures et extérieures, ferme porte, etc.).

Elle peut être résistante au feu suivant les normes en vigueur.

Concerne : cabine haute tension.

### **14.1.3 Châssis de fenêtre**

Châssis en PVC avec profil rejet d'eau pourvus d'un double vitrage et conformes aux exigences du certificat de performances énergétiques. Les quincailleries sont de même ton que les châssis.

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

Teinte intérieure : blanc.

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

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

Les châssis sans allège sur vide sont munis d'un vitrage feuilleté.

Concerne : appartements, suivant plans.

### **14.1.4 Garde-corps en verre sur châssis**

- Structure constituée de deux cornières en aluminium fixées latéralement sur le dormant du châssis.
- Ton RAL idem châssis.
- Hauteur du garde-corps : 110 cm.

Concerne : châssis sans allège sur vide.

### **14.1.5 Châssis de porte**

Châssis en PVC avec profil rejet d'eau pourvus d'un double vitrage et conformes aux exigences du certificat de performances énergétiques. Les quincailleries sont de même ton que les châssis.

Toutes les portes d'entrée sont équipées d'un coupe-vent et de trois points de fermeture. Elles sont munies d'un vitrage feuilleté sablé, soumis au choix de l'architecte.

Les entités privatives (porte d'entrée de la résidence, appartements, caves) font partie d'un plan de fermeture.

Concerne : appartements, suivant plans.

## **14.2 Volets motorisés**

Certains châssis des chambres à coucher orientés vers les coursives et la voie lente à créer sont munis de volets motorisés en PVC. La teinte est identique à la teinte des châssis.

Les volets sont enroulables dans des caissons invisibles hautement isolés.

Concerne : appartements du rez-de-chaussée, suivant plans.

## **14.3 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 orientés sud et ouest 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.

## **14.4 Porte de garage**

- Porte sectionnelle isolée en aluminium lisse de ton gris, à déterminer par l'architecte.
- Système d'ouverture électrique avec télécommande à distance (1 télécommande par emplacement de parking).
- Système d'ouverture sans télécommande via bouton à l'intérieur du parking.
- Système de sécurité anti-effraction/anti-relevage.
- Système de temporisation avec fermeture automatique.
- Système débrayable manuellement depuis l'intérieur.
- Ferrure et moteur pour utilisation intensive.
- Interrupteur à clé extérieur.

Concerne : garage collectif.

## **14.5 Portes de garage des boxes**

- Porte sectionnelle en aluminium lisse de ton gris, à déterminer par l'architecte.
- Système d'ouverture électrique avec télécommande à distance (1 télécommande boxe).
- Système de sécurité anti-effraction/anti-relevage.

Concerne : boxes privatifs dans le garage collectif.

## **14.6 Quincailleries**

Quincailleries assorties, dans le ton des châssis.

## **14.7 Lettrage**

Lettrage adhésif à appliquer sur le volume de circulations verticales à proximité de l'entrée principale du bâtiment. Il indique le nom de la résidence et l'adresse postale.

A déterminer par l'architecte.

# **15 CHAUFFAGE**

## **15.1 Système**

La production de chauffage est assurée par des chaudières gaz individuelles haut rendement à condensation avec échangeur direct. L'immeuble est raccordé au gaz de ville.

Le système comprend une sonde extérieure.

Le système est conforme aux exigences du certificat de performances énergétiques.

L'évacuation des produits de combustion se fera via une cheminée collective métallique à double conduit.

## **15.2 Diffusion de chaleur**

### **15.2.1 *Radiateurs à panneaux***

La diffusion de chaleur est assurée par des radiateurs à panneaux blancs pourvus d'un habillage latéral et supérieur. Ils sont munis d'une vanne thermostatique et d'un purgeur d'air. Aucun radiateur n'est prévu dans le WC séparé et le local technique/ buanderie.

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

### **15.2.2 *OPTION – Chauffage sol***

Il est possible de prévoir une installation de chauffage sol à la place de l'installation traditionnelle avec radiateurs.

Sur demande, une étude préalable sera réalisée par le bureau d'études en charge des techniques spéciales. Les acquéreurs recevront également un devis précis.

## **15.3 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 :

- Salle de séjour et salon : 22°C ;
- Chambres : 20°C ;
- Salle de bains : 24°C.

## **15.4 Collecteur**

Les collecteurs sont placés dans chaque appartement. L'emplacement sera défini par le promoteur avant leur pose.

## **15.5 Thermostat**

Chaque appartement comprend un thermostat d'ambiance permettant de régler la température de manière instantanée ainsi qu'en utilisant des programmations horaires. L'emplacement sera défini par les acquéreurs avec le promoteur avant leur pose.

## **15.6 Divers**

Les tuyauteries de l'installation peuvent être apparentes dans les locaux non habitables (débaras, garage, caves, ...) et sont encastrées partout ailleurs. Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

# **16 SANITAIRE**

## **16.1 Système**

### **16.1.1 *Locaux communs***

La production d'eau chaude sanitaire pour le local entretien est assurée par un chauffe-eau électrique d'une capacité de 20 litres.

### **16.1.2 *Locaux privés***

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

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). Le groupe hydrophore est installé en cave.

L'eau de pluie utilisée pour les chasses d'eau des WC peuvent être colorées à certaines périodes.

## **16.2 Appareils sanitaires**

### **16.2.1 *Locaux communs***

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

### **16.2.2 *Locaux privés***

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

- Appartements 1 chambre à coucher : **3.000,00 €** (prix de vente public HTVA).
- Appartements 2 et 3 chambres à coucher comprenant une salle de bains : **3.500,00 €** (prix de vente public HTVA).

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

Les caissons de fermeture des baignoires éventuelles ainsi que les systèmes de fixation des WC suspendus sont à intégrer dans le forfait budgétaire.

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

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

## **16.3 Alimentations et décharges**

Les raccordements suivants sont prévus en attente :

- Appareils sanitaires représentés sur plans ;
- Lave-linge ;
- Lave-vaisselle ;
- Evier de cuisine.

Les tuyauteries de l'installation peuvent être apparentes dans les locaux non habitables (débaras, garage, caves, ...) et sont encastrées partout ailleurs. Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

## **16.4 Caisson pour WC suspendu**

Tous les châssis des WC suspendus seront munis d'un caisson en structure bois (hauteur 110 cm). Les caissons sont destinés à être carrelés.

# 17 VENTILATION

## 17.1 Ventilation des entités privatives

Le système de ventilation est de type mécanique à double flux avec récupération de chaleur :

- Groupes de ventilation individuels dans le débarras de chaque appartement ;
- Echangeur ;
- Régulation intégrée des débits ;
- Filtre facilement accessible pour remplacement aisé ;
- Bypass 100% air neuf ;
- Silencieux et isolants anti-vibratoires suivant nécessité ;
- Bouches de pulsion et d'extraction ;
- Prises et rejet d'air en toiture ou en façade.

Les spécificités techniques du groupe seront adaptées afin de correspondre aux exigences du certificat de performance énergétique. Un rapport d'équilibrage est prévu pour chaque appartement.

Les conduits de l'installation peuvent être apparents dans les locaux non habitables (débarras, garage, caves, ...) et sont dissimulées partout ailleurs (faux-plafond ou caisson). Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

Il est interdit d'éteindre le groupe de ventilation.

Le sèche-linge ne pourra pas être raccordé aux conduits de ventilation. Seul un sèche-linge à condensation pourra être installé.

## 17.2 Ventilation du garage collectif

Ventilateur approprié pour l'extraction dans le garage collectif dimensionné suivant les normes en vigueur.

## 17.3 Conduites de ventilation

Les conduits sont destinés à l'amenée d'air frais ou à l'évacuation d'air vicié dans le système de ventilation prescrit. Les bouches de ventilation et les conduits seront placés en coordination avec l'emplacement des autres techniques.

### 17.3.1 *Types de gaines*

Les conduits seront de section circulaire ou rectangulaire suivant l'encombrement disponible.

### 17.3.2 *Fixation des gaines*

Les conduits seront suspendus de manière adaptée, en fonction de leur diamètre et du type de fixation. Les conduites de ventilation intégrées dans les faux plafonds devront être fixées le plus près possible de la structure portante.



On veillera à absorber les vibrations qui pourraient être transmises à la construction.

### **17.3.3 Percements**

Tous les éventuels ouvrages encastrés et les traversées de parois, murs et plafonds se feront selon les règles de l'art et respecteront les normes acoustiques en vigueur.

### **17.3.4 Isolation**

Une isolation suffisante sera prévue autour des conduits traversant des locaux non isolés ou ne faisant pas partie du volume de chauffe, ainsi qu'autour des gaines de prise et de rejet d'air. Cette isolation sera suffisante afin d'éviter toute condensation dans les gaines ou en périphérie de celles-ci. Elle sera dimensionnée selon les déperditions maximales acceptables en fonction du projet.

### **17.3.5 Bouches de ventilation**

La disposition des entrées et sorties d'air du local et le choix du type de bouche seront étudiés de manière à ce que l'ensemble de la zone d'occupation soit correctement balayé par le flux d'air. Les bouches de ventilation seront de ton blanc.

## **18 ETANCHEITE A L'AIR**

### **18.1 Etanchéité**

Ce poste comprend l'étanchéité à l'air de toutes les jonctions constructives extérieures susceptibles de ne pas être parfaitement adhérentes et/ou jointives. Elle est réalisée au moyen de bandes adhésives spécialement conçues en vue de répondre aux exigences des certificats de performance énergétique.

### **18.2 Infiltrométrie**

L'infiltrométrie a pour but d'optimiser la performance énergétique de l'enveloppe en la rendant le plus étanche à l'air possible. Cette méthode permet de s'assurer du meilleur rendement des équipements de ventilation et de chauffage et/ou climatisation. Cette mesure doit être effectuée à l'aide du « blowerdoor » dont le nombre de ventilateurs sera adapté au volume à mesurer.

Les résultats à obtenir seront conformes aux certificats de performance énergétique.

# 19 ELECTRICITE

## 19.1 Tubages

L'installation est encastrée dans les locaux habitables (en chape ou sous enduit de plâtre), sauf dans les caves, le garage collectif et les espaces techniques communs et privés où ils sont apparents.

Les percements ne peuvent pas altérer la résistance au feu des parois.

## 19.2 Entités privées

Tableau basse tension contenu dans un coffret réglementaire avec portillon à fermeture. Le tableau est équipé de disjoncteurs automatiques, d'un différentiel général et d'un différentiel protégeant le circuit des pièces d'eau.

L'emplacement du tableau, des prises, interrupteurs et points lumineux 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.

### 19.2.1 *Appartements*

- 1 prise télédistribution/satellite (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur) ;
- 1 système de visiophone/parlophone ;
- Prises de courant avec terre indépendante : four, machine à laver, sèche linge et lave-vaisselle ;
- Prises de courant simples :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 15 prises
  - Appartements 2 chambres à coucher : 18 prises
  - Appartements 3 chambres à coucher : 21 prises
- 1 prise de courant pour extérieur ;
- 1 prise téléphone/internet (en attente de raccordement à charge de l'acquéreur)
- Interrupteurs :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 11 interrupteurs dont 1 pour terrasse
  - Appartements 2 chambres à coucher : 13 interrupteurs dont 1 pour terrasse
  - Appartements 3 chambres à coucher : 15 interrupteurs dont 1 pour terrasse
- Points lumineux :
  - Appartements 1 chambre à coucher : 10 points lumineux dont un point lumineux extérieur
  - Appartements 2 chambres à coucher : 11 points lumineux dont un point lumineux extérieur
  - Appartements 3 chambres à coucher : 13 points lumineux dont un point lumineux extérieur

### 19.2.2 *Caves privées*

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

### **19.2.3      *Luminaires extérieurs***

Appliques murales. Ton anthracite. Soumis au choix de l'architecte.

Concerne : balcons et terrasses, suivant plans.

## **19.3    Locaux communs**

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

### **19.3.1      *Luminaires extérieurs***

Appliques murales. Ton anthracite. Fonctionnement sur détecteurs. Soumis au choix de l'architecte.

Concerne : coursives et circulations verticales, suivant plans.

Lampes sur mât. Soumis au choix de l'architecte.

Concerne : abords, suivant plans.

Plafonniers opalins circulaires. Soumis au choix de l'architecte.

Concerne : abords, suivant plans.

### **19.3.2      *Luminaires intérieurs***

Appareils d'éclairage TL (tubes luminescents) apparents.

- Base supérieure en PVC ton gris et caisson de protection inférieur translucide.
- Fixations invisibles.

Soumis au choix de l'architecte.

Concerne : garage collectif.

## **19.4    Appareils de sécurité et incendie**

### **19.4.1      *Luminaire de sécurité et unité de secours***

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

Concerne : garage collectif, coursives et circulations verticales, suivant impositions SRI (Service Régional d'Incendie).

### **19.4.2 Centrale incendie**

- Centrale incendie en réseau dans le local technique situé au sous-sol de la résidence et 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.

Concerne : garage collectif et circulations verticales, suivant impositions SRI (Service Régional d'Incendie).

### **19.4.3 Extincteurs**

Pose d'extincteurs à chaque niveau du bâtiment, conformément aux réglementations du SRI.

Concerne : garages collectif et coursives, suivant impositions SRI (Service Régional d'Incendie).

### **19.4.4 Détecteurs incendie isolés**

Fourniture et pose de détecteurs incendie isolés, avec sirène d'alerte intégrée suivant les réglementations du SRI.

Concerne : appartements, suivant impositions SRI.

## **19.5 Vidéo parlophone et sonnettes**

### **19.5.1 Vidéo-parlophone couleurs**

Système vidéo parlophone couleur complet comprenant :

- émetteur 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 grille d'entrée du bâtiment depuis chaque appartement.
- porte étiquette pour affichage du nom des propriétaires (1 par appartement).

Concerne : appartements, sauf appartements 0.1, 0.2 et 0.3.

### **19.5.2 Clavier à code**

Clavier à code permettant l'ouverture des portes sur gâches électriques.

Concerne : Entrée principale du bâtiment.

### **19.5.3 Sonnettes**

Système complet comprenant :

- bouton poussoir extérieur.

- sonnette intérieure.
- porte étiquette pour affichage du nom des propriétaires.
- intégrées dans le crépi ou fixées sur les portillons d'accès aux terrasses privatives.

Concerne : appartements.

## **19.6 Antenne TV et Radio**

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

Le placement éventuel de l'antenne, du répartiteur et les raccordements de ces éléments se feront à charge de la copropriété.

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

# **20 MENUISERIES INTERIEURES**

## **20.1 Portes coupe-feu**

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

Concerne : sous-sol suivant impositions SRI.

## **20.2 Portes intérieures surfacées**

Les portes sont composées de feuilles de porte planes à âme tubulaire en aggloméré recouverte sur les deux faces d'un panneau CPL. Elles sont placées dans un cadre robuste.  
La finition des chambranles et ébrasements est identique aux feuilles de porte.

Les éléments de la quincaillerie sont en inox de ton naturel. Ils comprennent une clenche avec des rosaces assorties ainsi qu'une serrure avec rosace et une clé.

La finition de surface des panneaux CPL est soumis aux choix de l'acquéreur : chêne, hêtre, structuré blanc ou blanc lisse.

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.

Les dimensions des portes intérieures sont indiquées aux plans.

Concerne : garage collectif, caves et appartements.

## **20.3 Ensemble boîtes aux lettres**

- Encadrement pour groupe de boîtes aux lettres situé à proximité de la porte d'entrée principale de l'immeuble en panneaux.
- Serrure à clé et porte étiquette.
- Charnières invisibles.
- Modèle et couleur à choisir par l'architecte.
- Ensemble fixé mécaniquement.

Dimensions des boîtes aux lettres suivant normes postales.

## **20.4 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.

**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.**

# **21 TERRASSES**

## **21.1 Dalle béton**

Dalles de béton pour extérieur sur plots de dimensions 60 x 60 cm. Le modèle est soumis au choix de l'architecte.

Concerne : terrasses et balcons privés.

# **22 FERRONNERIES**

## **22.1 Garde-corps en briques**

Briques en terre cuite, ton clair posée de manière ajourée.

Concerne : balcons et terrasses bâtiment côté Bergkapellstrasse, suivant plans.

## **22.2 Garde-corps acier fixe**

### **Type 1.**

Les systèmes de fixation peuvent varier selon la configuration.

- Lisse supérieure plate.
- Lisse inférieure.
- Montants intermédiaires verticaux plats espacés de 10 cm maximum.
- Teinte blanche à choisir par l'architecte.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Les gardes-corps en acier sont de type oblique dans les cages d'escalier.

Concerne : coursives et circulations verticales, terrasses et balcons, suivant plans.

### **Type 2.**

Les systèmes de fixation peuvent varier selon la configuration.

- Lisse supérieure plat.
- Lisse inférieure.
- Lisses intermédiaires horizontales plates.
- Teinte blanche à choisir par l'architecte.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : terrasses du rez-de-chaussée et au 3<sup>ème</sup> étage, suivant plans.

## **22.3 Garde-corps en tôle ajourée**

- Tôle avec plits inférieur et supérieur. Découpe au laser suivant schéma architecte.
- Renforts verticaux à intervalles réguliers.
- Teinte blanche à choisir par l'architecte.
- Hauteur totale minimale : 110 cm.

Concerne : balcons et terrasses, suivant plans.

## **22.4 Garde-corps en verre**

- Feuilles de verre feuilleté transparentes.
- Bords rodés plats et polis.
- Hauteur totale approximative : 110 cm.

Concerne : terrasses, suivant plans.

## **22.5 Garde-corps et bardage en aluminium ajouré**

- Profilés en aluminium laqués blanc.
- Espacés de 12 cms d'axe en axe.
- Les profilés verticaux sont fixés de manière invisibles sur une structure portante en acier.

- Finition supérieure via capuchons en plastique blanc.
- Hauteur totale minimale : 110 cm.

Concerne : coursives, suivant plans.

## **22.6 Pare-vue**

- Cadre périphérique en aluminium.
- Verre sécurit opalin.
- Ton blanc.

Concerne : séparations des terrasses, suivant plans.

## **22.7 Main-courante**

- Main-courante en acier métallisé et poudré de diamètre 33.7 mm.
- Fixations via des pattes d'attache de diamètre 10 mm en forme de L.
- Hauteur en liaison avec les garde-corps.

Concerne : circulations verticales, terrasses du 3<sup>ème</sup> étage, suivant plans.

## **22.8 Auvents**

- Structure métallique fixée dans la maçonnerie.
- Laqué, ton choisi par l'architecte
- Finitions avec auvent vitré.

Concerne : entrées privatives des appartements du 3<sup>ème</sup> étage.

## **22.9 Range-vélos intérieurs**

Ensemble en acier galvanisé avec arceaux pour appui de la roue avant des vélos.  
Fixations métalliques au mur.

Concerne : garage collectif.

# **23 PEINTURE**

## **23.1 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.



## **23.2 Peinture parking**

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

Concerne : garage collectif.

## **23.3 Signalétique**

Plaques murales en matière synthétique pour attribution des emplacements de parking intérieurs, des caves et signalisation des locaux communs.

Concerne : garage collectif.

## **23.4 Pictogramme de sécurité**

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.

# **24 ASCENSEUR**

- Ascenseur électrique de marque réputée comprenant tous les raccordements électriques et téléphoniques.
- Capacité 8 personnes, 630 kg.
- Accessibilité pour usagers en chaise roulante.
- Finition extérieure : portes inox.
- Finitions intérieures : portes inox, parois de finition stratifiée en panneaux, miroir, plafond lumineux, et carrelages, modèle et ton choisi par l'architecte.
- Gaine technique selon nécessité.

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

# **25 ABORDS**

## **25.1 Accès**

Démolition et adaptation des trottoirs.

Concerne : accès, suivant plans.

## **25.2 Eléments en béton**

### **25.2.1 Pavés de béton**

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

Concerne : zone de circulation extérieure, suivant plans.

### **25.2.2 Bordures**

Bordures préfabriquées en béton.

Concerne : séparation des revêtements de sol, suivant plans.

## **25.3 Eléments en acier**

### **25.3.1 Bordures**

Bordure via plat vertical en acier galvanisé.

Concerne : limite entre pavés et pleine terre, suivant plans.

### **25.3.2 Bornes infranchissables**

Bornes en acier amovibles ou fixes.

Concerne : voirie lente, suivant indications aux plans.

## **25.4 Plantations**

### **25.4.1 Haies pleine terre**

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

Essence régionale à déterminer par l'architecte.

Concerne : espaces extérieurs, suivant plans.

## **25.5 Graviers**

Concerne : cours, selon plans.

## 26 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.

## 27 PARTICULARITES

### 27.1 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.) sont à la charge de l'acquéreur ou du syndicat des copropriétaires, en sus du prix mentionné dans le contrat de vente. Ces frais 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 **+/- 5.000,00 € 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.

### 27.2 Prestations prévues

Pour les acquéreurs qui n'auront pas formulé de remarques dans les 30 jours après avoir été contactés 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.

Seuls les travaux mentionnés dans le cahier des charges sont exécutés. Sauf mention explicite dans le cahier des charges, les placards, armoires, ameublements, aménagements, plantations et éléments décoratifs figurant aux plans ne sont pas compris dans le prix d'achat de l'appartement.

### 27.3 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 et sous réserve de l'accord du 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.

Après confirmation des plans d'exécution définitifs par l'acquéreur, il n'y a plus de modification possible et ce pour des raisons de planning. Toute modification ou supplément ne seront exécutés qu'après confirmation écrite par l'acquéreur.

## **27.4 Entreprises et fournisseurs réservés**

Avant la réception provisoire, 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.

## **27.5 Réception provisoire**

L'acquéreur s'engage à donner accès à son entité aux sous-traitants si des travaux sont encore à réaliser après la réception provisoire.

Il est interdit de déposer des objets dans les entités privées et communes avant la réception provisoire.

## **27.6 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.

## **27.7 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. Les superficies communiquées pour les entités privatives correspondent aux superficies murs périphériques et cloisons des gaines techniques compris pour moitié.

## **27.8 Garanties**

### ***27.8.1 La garantie financière<sup>1</sup>***

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 »).

---

<sup>1</sup> [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

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.

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.

### **27.8.2 Garantie décennale<sup>2</sup>**

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 du bâtiment.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, les entrepreneurs sont contraints à souscrire une assurance garantie décennale.<sup>3</sup>

## **27.9 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.

## **27.10 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.

## **27.11 Phasage**

L'acquéreur déclare expressément avoir pris connaissance de l'ensemble du projet et tolérera les éventuels inconvénients pouvant résulter des travaux de construction des autres immeubles sans pouvoir prétendre à quelque indemnité ou diminution de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux.

## **27.12 Divers**

Les emplacements de parking situés dans le garage collectif sont ouverts et délimités via un marquage au sol. Ils ne sont pas pourvus de portes de garage. Ils ne pourront pas être séparés par des murs ou des cloisons.

Les voitures LPG (gaz) ne sont pas autorisés à circuler ou stationner dans le garage collectif.

L'installation d'une marquise ne pourra avoir lieu qu'après l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Cette installation se fera à la charge exclusive des acquéreurs.

---

<sup>2</sup> [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

<sup>3</sup> [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article\\_body.pl?language=fr&caller=summary&pub\\_date=2017-06-09&numac=2017030353](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=fr&caller=summary&pub_date=2017-06-09&numac=2017030353)

Weiswampach, le 04 mai 2020.

Pour le promoteur, CONVENTS AG  
Madame Astrid Convents  
Administrateur-Délégué

---

Pour le bureau d'architecture, ALTIPLAN  
Monsieur Ralph Schröder  
Architecte Urbaniste Associé

---

Pour le vendeur, PIERRE & NATURE LUXEMBOURG SA  
Monsieur Jean-Pierre TRINON  
Administrateur délégué

---