

# CAHIER DES CHARGES

Résidence « Santorin »  
Blocs E et F  
Barvaux-sur-Ourthe



  
**BATIER**  
Entreprise générale de construction









**Le constructeur :**  
BATIFER sprl  
Z.I. le Cerisier, 9  
6890 Transinne  
T. 061/65 65 60

**Les architectes :**  
Atelier 47  
Neuve Voie, 1  
6640 Durbuy



**Les promoteurs :**  
BATIFER sprl  
Z.I. le Cerisier, 9  
6890 Transinne  
T. 061/65 65 60

Château Le Docte SA  
Avenue de Tervueren, 43  
1040 Bruxelles

<b>SITUATION</b>	<b>6</b>
<b>PLAN</b>	<b>8</b>
<b>1. GÉNÉRALITÉS</b>	<b>13</b>
1.1. Présentation	14
1.2. Personnes à mobilité réduite (PMR)	14
1.3. Bruit	15
<b>2. TRAVAUX PRÉPARATOIRES</b>	<b>15</b>
2.1. Stabilité	15
2.2. Installation de chantier	15
2.3. Implantation	15
<b>3. GROS-ŒUVRE</b>	<b>15</b>
3.1. Structure portante	15
3.1.1. Béton armé	15
3.1.2. Planchers	16
3.1.3. Maçonnerie portante	16
3.1.4. Aciers	
3.2. Maçonneries intérieures et cloisons	16
3.3. Façades	16
3.3.1. Seuils	16
3.4. Égouts	17
3.5. Toiture	17
3.5.1. Charpente industrialisée	17
3.5.2. Ardoises en fibrociment	17
3.6. Menuiseries extérieures	17
<b>4. TRAVAUX DE PARACHÈVEMENT</b>	<b>18</b>
4.1. Chauffage et distribution d'eau chaude	18
4.1.1. Chaudière - Thermostat d'ambiance	18
4.2. Sanitaire	18
4.2.1. Alimentations - Évacuations	18
4.2.2. Appareillages [+ voir annexe 1]	19



<b>4.3. Ventilation</b>	<b>20</b>
4.3.1. Hottes	20
4.3.2. Ventilation primaire	20
<b>4.4. Électricité</b>	<b>20</b>
4.4.1. Installation électrique des appartements	20
4.4.2. Installation électrique des parties communes	22
4.4.3. Sécurité incendie	22
<b>4.5. Chape</b>	<b>23</b>
<b>4.6. Plafonnage</b>	<b>23</b>
<b>4.7. Revêtements des sols et des murs</b>	<b>23</b>
4.7.1. Revêtements des sols	23
4.7.2. Revêtements des murs	24
<b>4.8. Menuiseries intérieures</b>	<b>24</b>
4.8.1. Portes intérieures des appartements	25
4.8.2. Portes palières des appartements	25
4.8.3. Portes des parties communes	25
4.8.4. Clés	25
4.8.5. Boîtes aux lettres	25
<b>4.9. Ferronnerie</b>	<b>25</b>
4.9.1. Ferronnerie extérieure	25
4.9.2. Ferronnerie intérieure	25
<b>4.10. Ascenseur</b>	<b>26</b>
<b>4.11. Marbrerie</b>	<b>26</b>
<b>4.12. Cuisine</b>	<b>26</b>
<b>4.13. Peintures et tapisseries</b>	<b>26</b>
<b>4.14. Jardins et abords</b>	<b>26</b>
<b>5. GESTION DE L'ÉNERGIE</b>	<b>27</b>
<b>6. GESTION DES DÉCHETS</b>	<b>27</b>
<b>7. RACCORDEMENTS</b>	<b>27</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>28</b>

## SITUATION ET MOBILITÉ

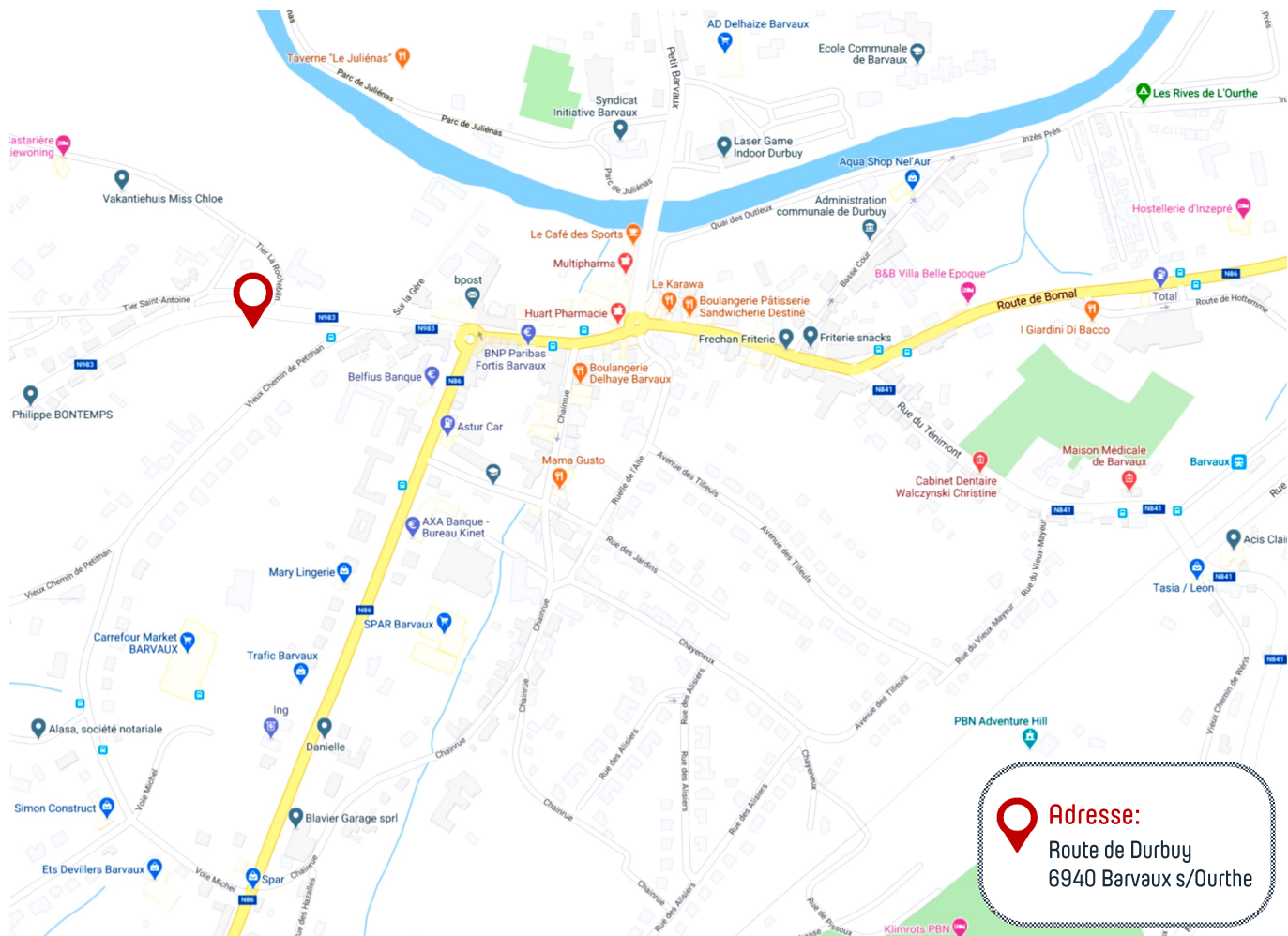
La Résidence « Santorin » se situe Route de Durbuy à Barvaux-sur-Ourthe, dans la commune de Durbuy. Grâce à une situation stratégique, les résidents pourront bénéficier d'un accès à pied au centre-ville de Barvaux avec ses nombreux commerces et sa gare se trouvant à 1 km. La petite ville touristique de Durbuy se situe à 4 km. Les grandes villes à proximité sont Hotton (10 km), Marche-en-Famenne (18 km), Huy (40 km) et Liège (50 km), accessibles par des routes nationales rapides.

### BARVAUX-SUR-OURTHE

La ville de Barvaux-sur-Ourthe dispose de toutes les commodités nécessaires tels que des commerces, banques, restaurants, pompes à essence, écoles primaires et secondaires. Le centre ville est complètement équipé de trottoirs afin de promouvoir la mobilité lente. Un réel avantage pour les futurs résidents qui pourront bénéficier d'un accès à pieds ou à vélo aux différentes facilités.



- Carrefour Market à 500 m et Aldi à 1,3 km.
- École primaire, maternelle et secondaire à moins de 250 m.
- Bpost à 150 m, banque Crelan à 0 m, pompe à essence à 250 m.
- Pharmacie à 300 m, dentiste et maison médicale à 700 m.
- Boulangerie à 290 m et plusieurs restaurants à moins de 500 m.
- Gare à 1 km et nombreux arrêts de bus à proximité.



**Adresse:**  
Route de Durbuy  
6940 Barvaux s/Ourthe



## DURBUY, la plus petite ville du monde



Place forte du tourisme en Wallonie, Durbuy offre un cœur historique au charme enjôleur et mille et une idées de loisirs.

Aux confins de trois provinces (Luxembourg, Liège et Namur), à l'orée de la région naturelle des Ardennes, Durbuy s'étend au bord de l'Ourthe. Après la découverte de son authentique cœur historique, vous n'aurez que l'embaras du choix en activité.

### De la gastronomie ...

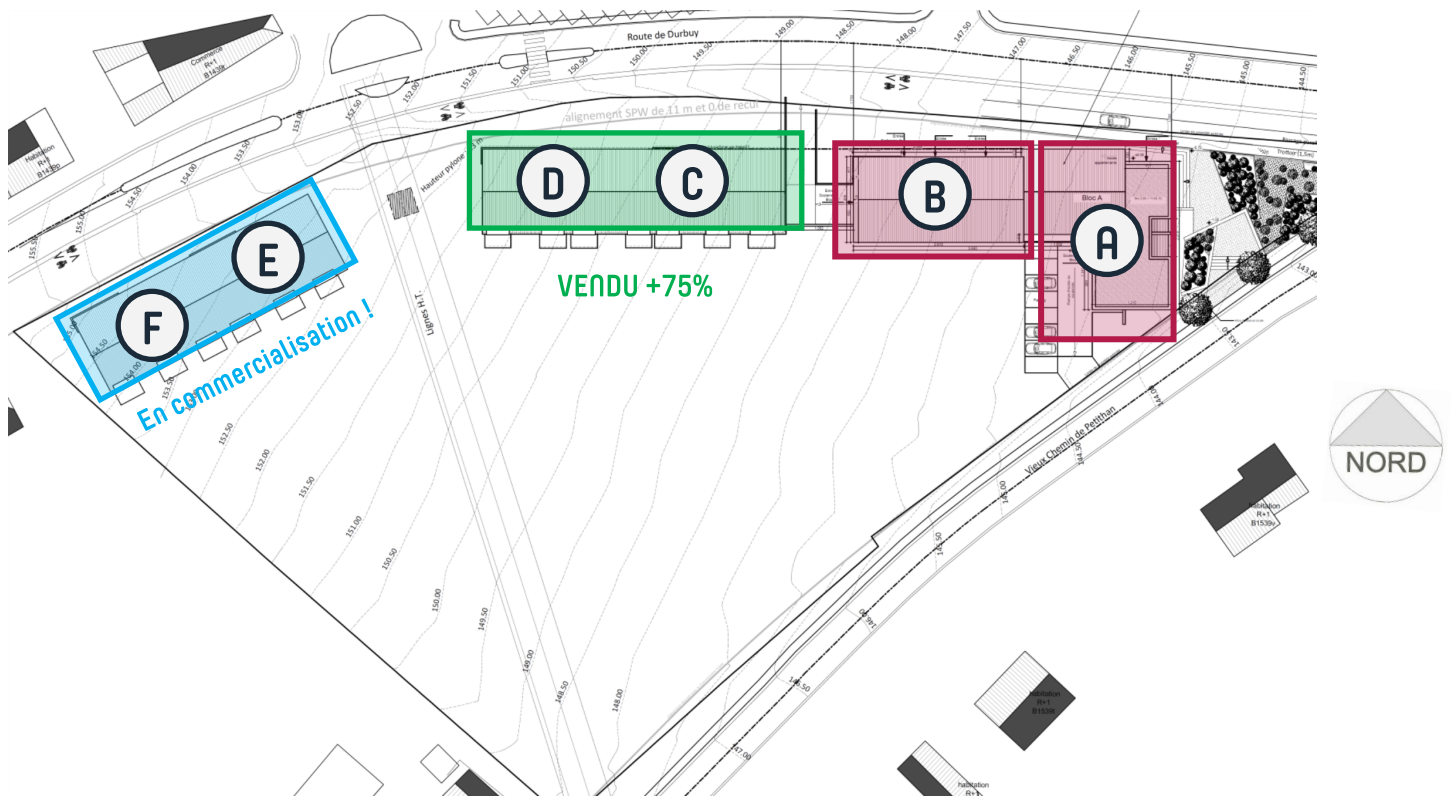
Pour les amateurs de gastronomie, la commune de Durbuy regorge de nombreux restaurants et brasseries qui proposent des spécialités locales ou des mets originaux, de quoi satisfaire tous les goûts et tous les budgets !



### et de nombreuses activités en plein air !

Dans la commune de Durbuy, se trouvent également les deux parcs d'activités en plein air : le Labyrinthe et Adventure Valley. De quoi plaire aux petits et grands aventuriers !

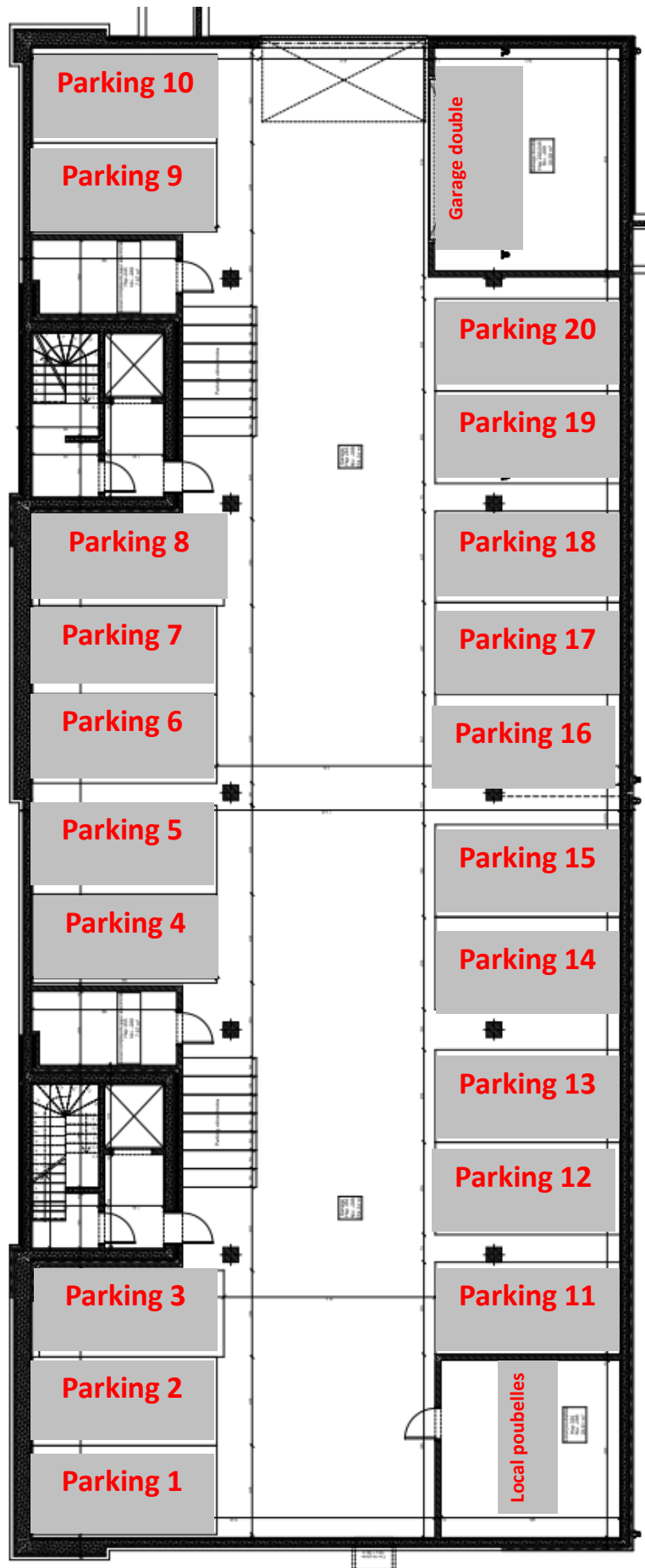




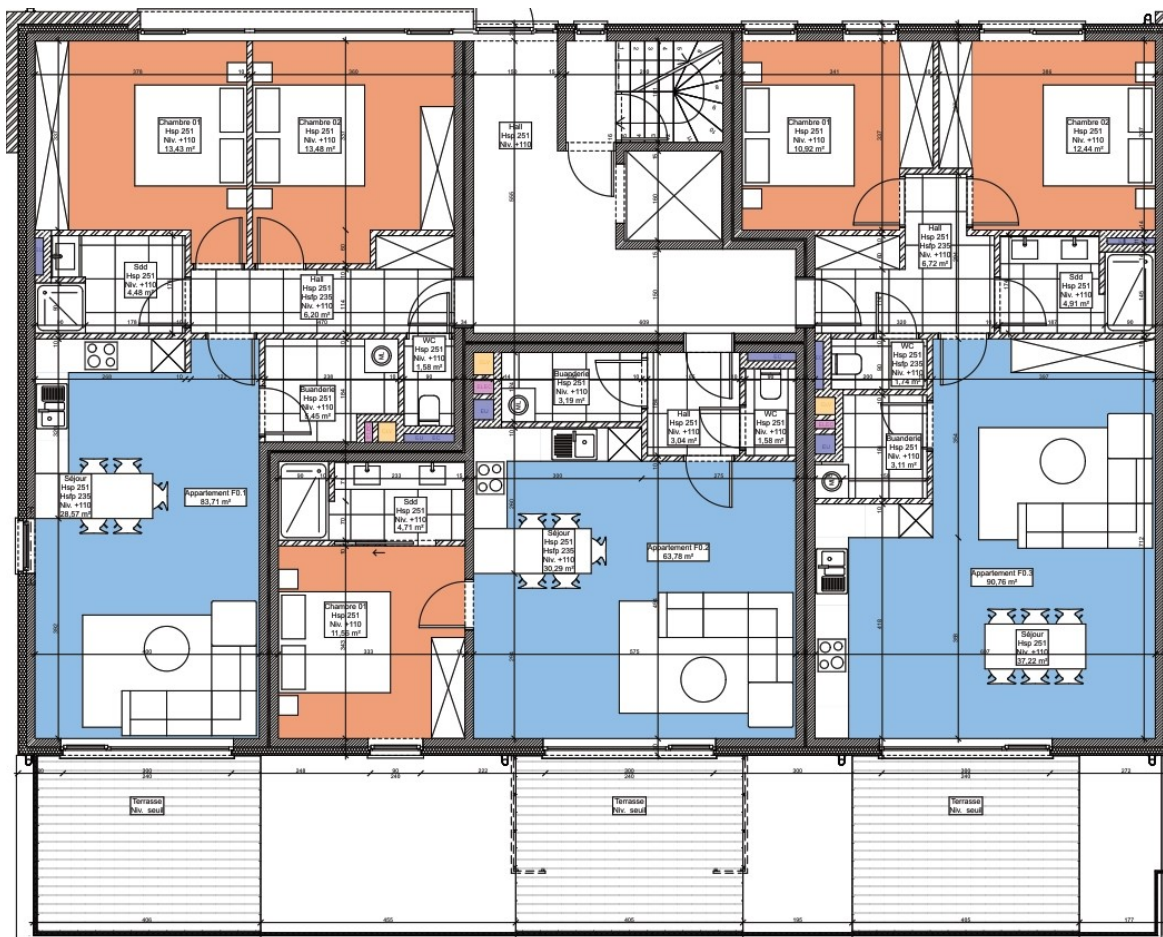
Bloc A-B-C-D-E-F : Implantation



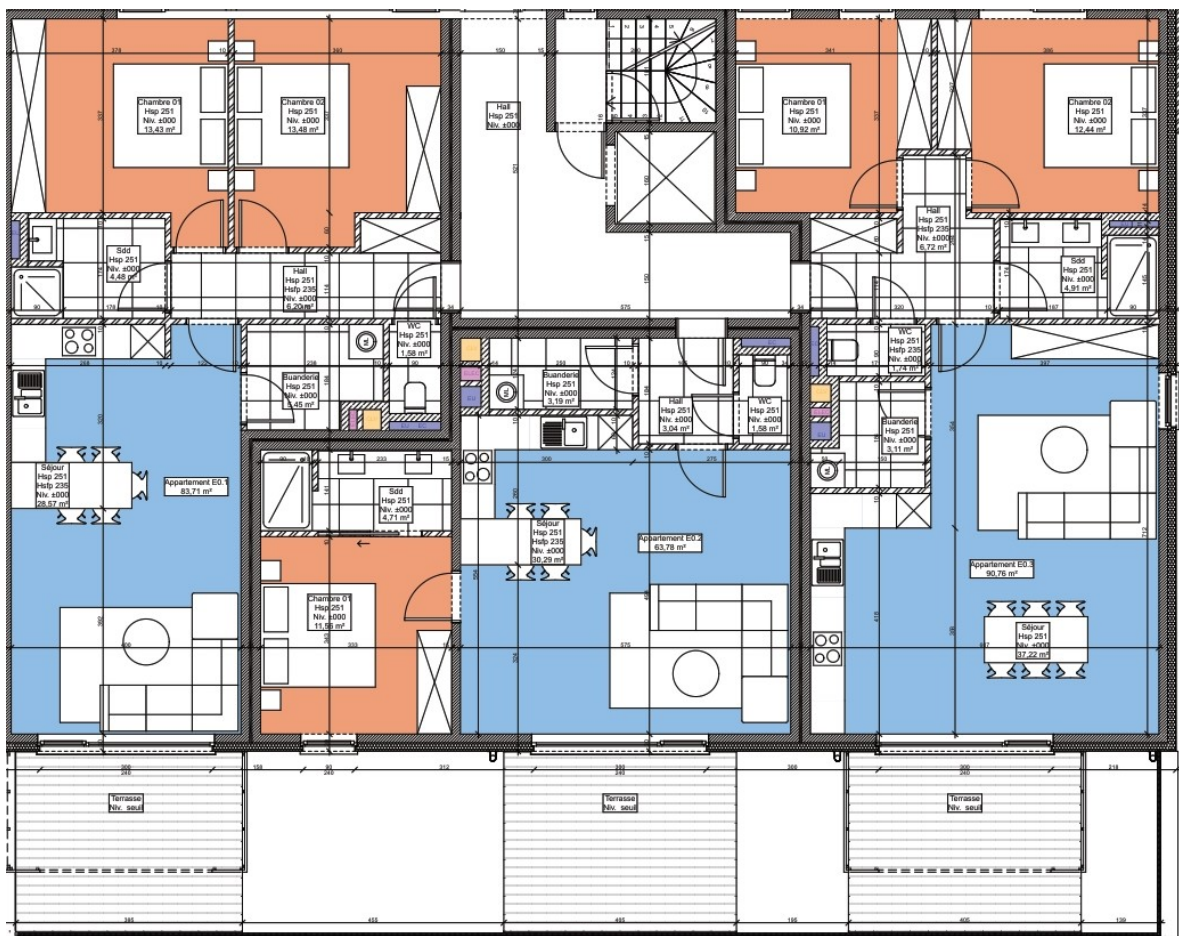
# Plan des parkings



Bloc E-F : Sous-sol

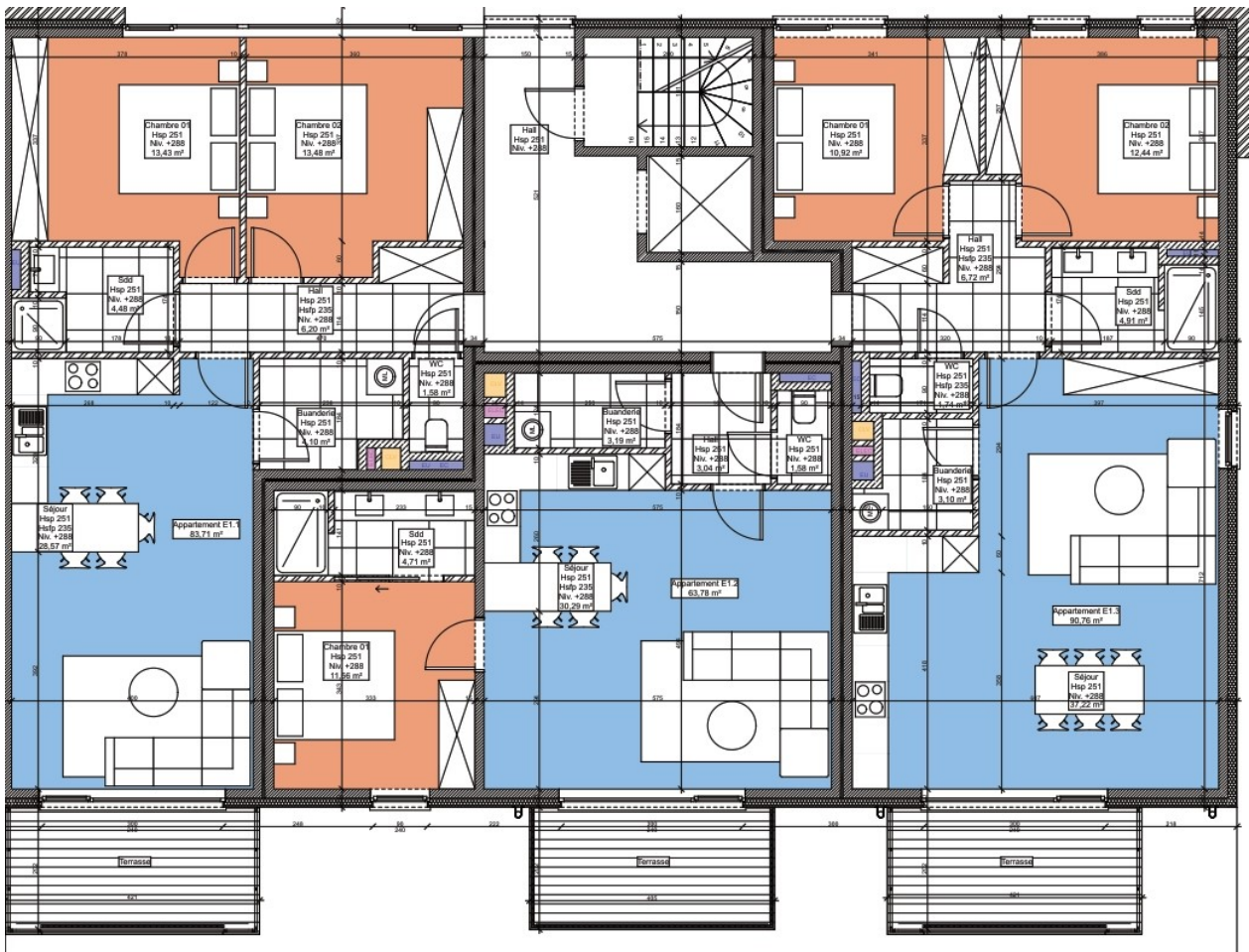


Bloc E : Rez-de-chaussée

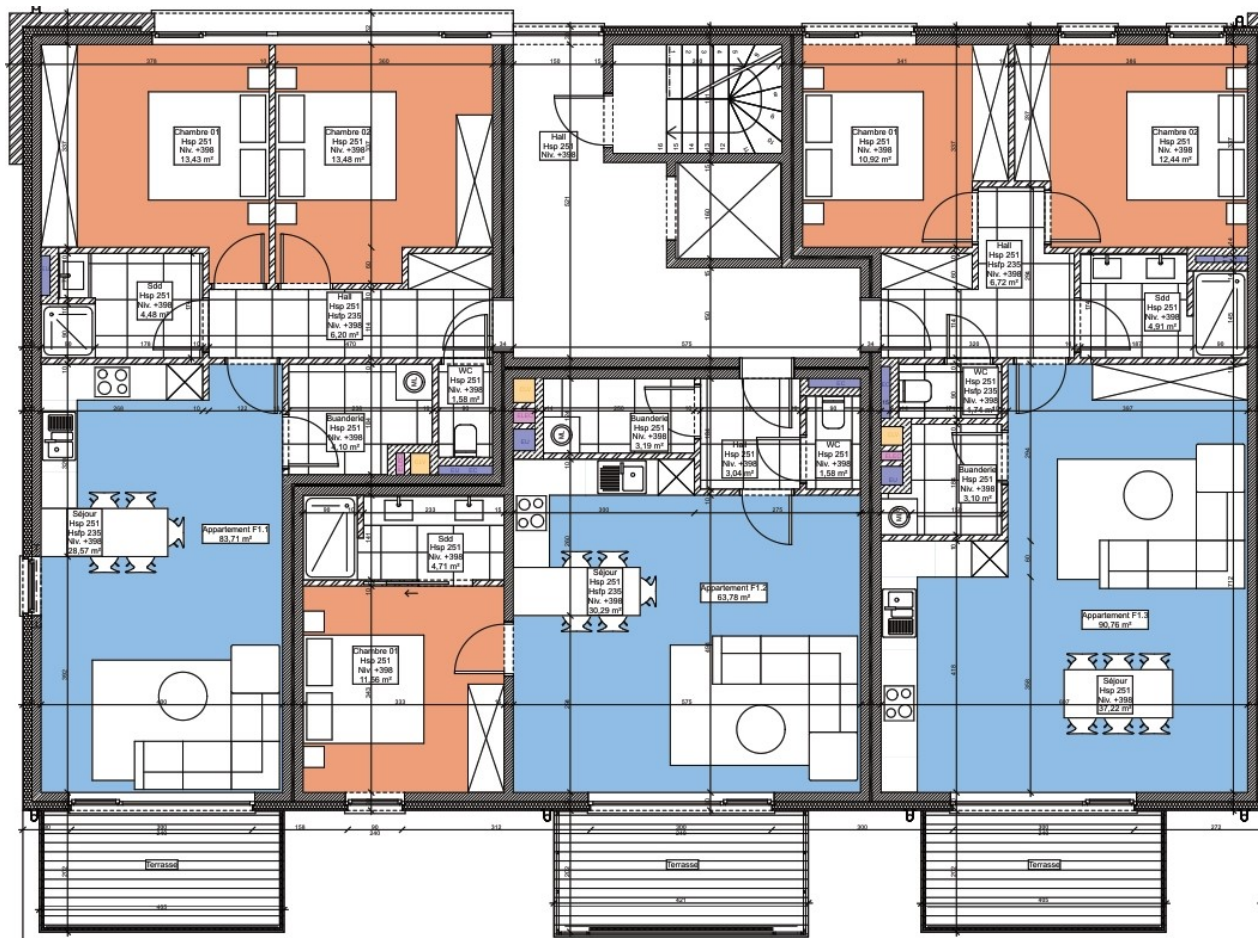


Bloc F : Rez-de-chaussée



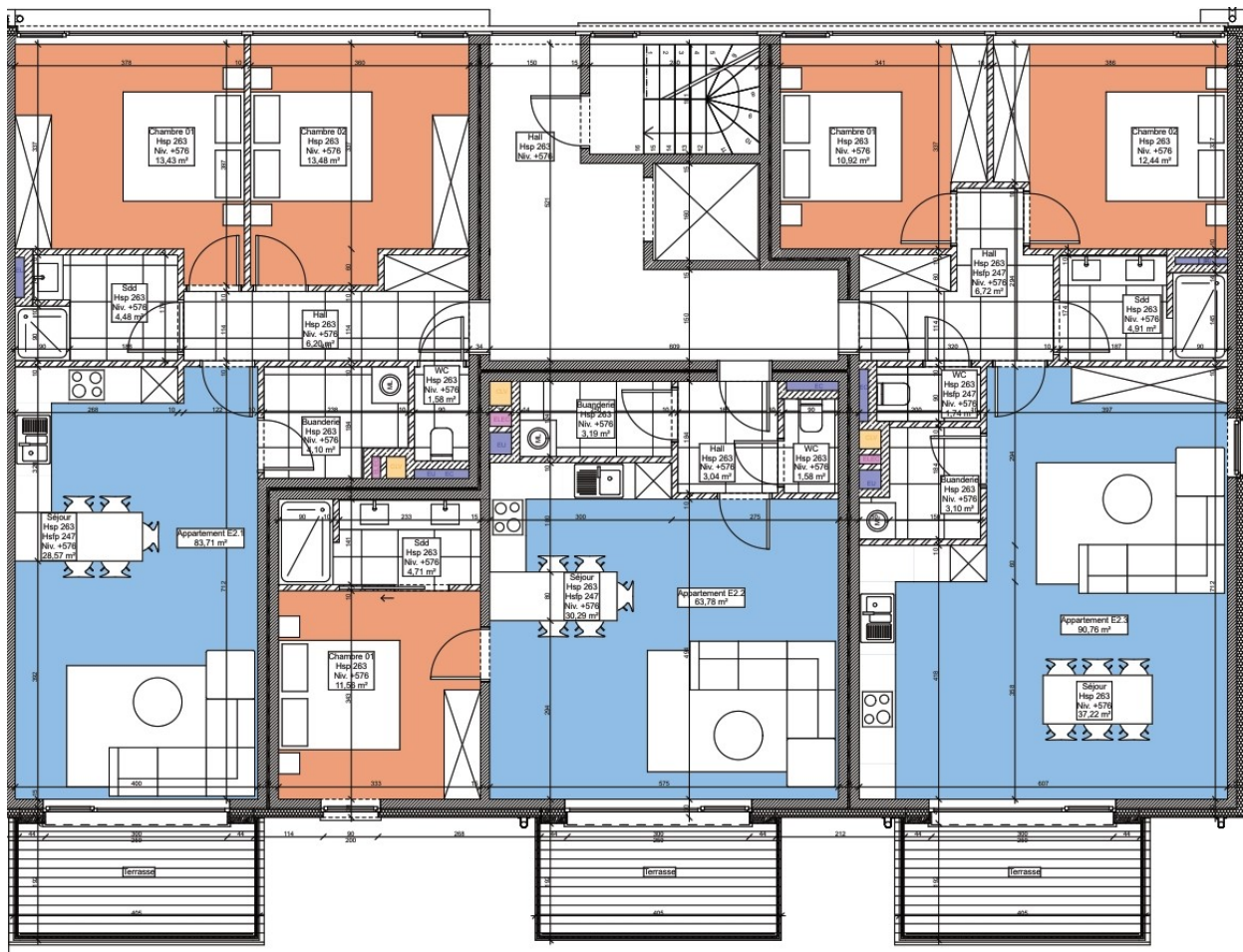


Bloc E : 1er étage

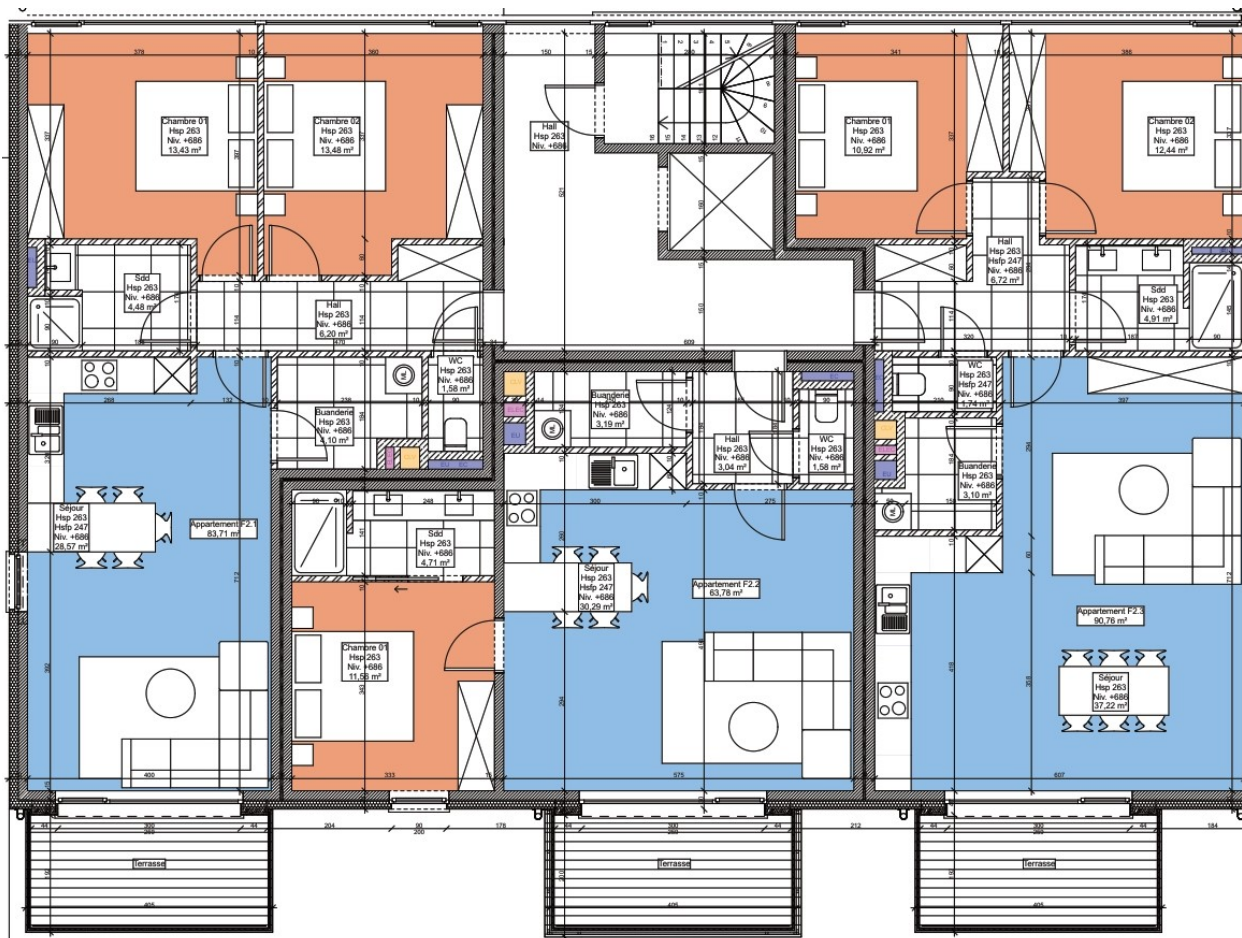


Bloc F : 1er étage





Bloc E : 2ème étage





# 1. GÉNÉRALITÉS

Le présent cahier des charges concerne la résidence « Santorin » sise Route de Durbuy à Barvaux-sur-Ourthe dans la commune de Durbuy.

Ce descriptif définit l'exécution et la finition du logement vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve.

Toutes les informations sont reprises à titre indicatif et sous réserve de modification.

Le présent document n'est pas contractuel.

Seul le cahier des charges annexé à l'acte de base fait foi.

Toute modification de la part du client au présent cahier des charges, fera l'objet d'une offre de prix détaillée et d'un accord écrit entre le client et le promoteur.

Si l'état d'avancement le permet, certaines modifications demandées par le client pourront être apportées au présent cahier des charges.

Le projet est exécuté dans le plus strict respect des règles de l'art dont, pour rappel, les éléments essentiels sont :

- la garantie de bonne fin des travaux ;
- le prix convenu à l'achat correspond au prix final ;
- la date d'exécution des lieux communs et des logements privés, qui peuvent être pris en compte à la livraison, est fixée au préalable ;
- en cas de retard, dû aux vendeurs, les vendeurs doivent fixer et payer un dédommagement forfaitaire journalier par jour de retard équivalent à la valeur locative des logements privés ;
- l'insertion d'une condition suspensive pour l'obtention éventuelle d'un emprunt hypothécaire ;
- la garantie décennale prend cours à dater de la réception provisoire de chaque appartement pour les parties privatives et à dater de la réception provisoire des parties communes pour les lieux communs ;
- la durée de garantie pour vices cachés est de 10 ans sur les travaux de stabilité, toiture, égouts et étanchéité et de 1 an sur les autres travaux ;
- la garantie couvre le remplacement des matériaux défectueux, main d'œuvre comprise ;
- aucune autre forme de dédommagement n'est prévue ;

Le promoteur se réserve le droit, moyennant avis, de modifier ce cahier des charges pour des raisons techniques pour autant que la qualité des matériaux soit équivalente à ceux décrits dans le présent cahier des charges.

Il est expressément stipulé que les descriptifs, plans et quotités mentionnés ne sont donnés qu'à titre de renseignements, ceux-ci pouvant faire l'objet de précisions ou modifications (sans changement des caractéristiques principales) dans le cadre de la rédaction de l'acte de base sans que le propriétaire n'encoure la moindre responsabilité généralement quelconque vis-à-vis de l'acquéreur.

## 1.1. PRÉSENTATION

La Résidence Santorin se compose de 3 immeubles divisés chacun en 2, formant un ensemble de 6 blocs composés d'appartements et de surfaces commerciales/bureaux : blocs A, B, C, D, E et F. Les blocs A et B sont vendus à 100 %. La commercialisation des blocs C et D a commencé. Au total, 49 appartements de 1 ou 2 chambres au rez-de-chaussée, 1er et 2e étage ainsi que 52 emplacements de parking intérieurs au sous-sol. Un ascenseur par bloc est également prévu.

*BLOC A : surface bancaire et bureaux (VENDU)*

*BLOC B : 2 surfaces commerciales + 10 appartements (VENDU)*

Sous-sol:

10 emplacements de parkings

Rez-de-chaussée :

2 surfaces commerciales et 2 appartements 1ch.

1<sup>er</sup> étage :

4 appartements : 2 appartements 2 ch. et 2 appartements 1 ch.

2<sup>e</sup> étage :

4 appartements : 2 appartements 2 ch. et 2 appartements 1 ch.

*BLOCS C - D : 21 appartements (VENDU à 75%)*

*BLOCS E - F : 18 appartements*

Sous-sol:

20 emplacements de parkings et un double garage

Rez-de-chaussée :

E: 3 appartements : 2 appartements 2 ch. et 1 appartement 1 ch.

F: 3 appartements : 2 appartements 2 ch. et 1 appartement 1 ch.

1<sup>er</sup> étage :

E: 3 appartements : 2 appartements 2 ch. et 1 appartement 1 ch.

F: 3 appartements : 2 appartements 2 ch. et 1 appartement 1 ch.

2<sup>e</sup> étage :

E: 3 appartements : 2 appartements 2 ch. et 1 appartement 1 ch.

F: 3 appartements : 2 appartements 2 ch. et 1 appartement 1 ch.

## 1.2. PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

Tous les appartements de la résidence pourraient être accessibles aux personnes à mobilité réduite ; chaque bloc étant équipé d'un ascenseur, sauf le bloc A.



## 1.3. BRUIT

Le projet est conçu et réalisé dans le but de fournir un confort acoustique optimisé à ses occupants.

# 2. TRAVAUX PRÉPARATOIRES

## 2.1. STABILITÉ

La mesure de résistance du sol est confiée à une société spécialisée dans ce type de travaux qui déterminera, sur base de l'analyse des essais de sol, le type de fondation nécessaire à la parfaite stabilité des bâtiments.

## 2.2. INSTALLATION DE CHANTIER

Mise en place pendant la durée des travaux de tout le matériel de chantier (grue, silo, roulotte, wc, etc ).

Mise en place pendant la durée des travaux de toute la signalisation de sécurité et de clôture de chantier.

## 2.3. IMPLANTATION

Sous contrôle de l'architecte, matérialisation au sol de l'emprise du bâtiment en relation avec les plans du permis de bâtir.

# 3. GROS-OEUVRE

## 3.1. STRUCTURE PORTANTE

### 3.1.1. BÉTON ARMÉ

Ces travaux comprennent, notamment :

- Les poutres de fondations
- Les dalles de sol
- Les voiles
- Les colonnes et les poutres de l'ossature
- Les éléments porteurs des planchers
- Dalles de compression en béton
- Les escaliers
- Les linteaux
- Tous les éléments structurels nécessitant la résistance du béton

Ceux-ci seront exécutés conformément aux normes en vigueur tant en ce qui concerne leur composition que les armatures.

Ils seront coulés en place ou préfabriqués.

Les escaliers sont prévus en béton préfabriqué avec nez antidérapant et/ou carrelés.

Le sol des parkings, garages et des dégagements communs en sous-sol seront en béton poli; les halls et couloirs communs du rez et des étages seront revêtus d'un carrelage céramique de type 30cm x 30cm à 45cm x 45cm.

### 3.1.2. PLANCHERS

Les planchers en élévation seront réalisés suivant les prescriptions du bureau d'études en stabilité soit au moyen de hourdis (avec ou sans chape de compression), soit au moyen de pré-dalles, soit en béton coulé sur place.

D'autres techniques pourront néanmoins être utilisées suivant la destination des ouvrages et des impératifs de stabilité.

### 3.1.3. MAÇONNERIE PORTANTE

Les maçonneries portantes seront exécutées en blocs béton, en blocs silico-calcaire ou en maçonnerie possédant une résistance suffisante à la compression. Elles seront localisées, dimensionnées et exécutées suivant les indications du bureau d'étude de stabilité. Toutes les mesures nécessaires à la parfaite étanchéité des travaux de maçonneries sont d'application.

### 3.1.4. ACIERS

Toutes les structures acier seront revêtues d'une protection antirouille.

Les dimensionnements seront déterminés par le bureau d'étude en charge de la stabilité globale des bâtiments.

## 3.2. MAÇONNERIES INTÉRIEURES ET CLOISONS

Les murs de séparation entre appartements d'un même niveau, et les murs séparatifs d'avec les parties communes sont constitués d'un mur plein en maçonnerie de blocs silico-calcaire et/ou béton.

Les cloisons intérieures sont réalisées en blocs de plâtre massif de 10 cm à emboîtement et fournies lisses et polies. Les travaux d'enduit de préparation préalables aux travaux de peinture et/ou de tapissage sont à charge de l'acheteur. Toutes les maçonneries intérieures dans les garages et locaux techniques, restant visibles, sont rejointoyées à plat en montant.

## 3.3. FAÇADES

Les murs de façade sont composés d'un mur porteur décrit ci-avant, et recevront un enduit gratté teinté dans la masse et posé sur des panneaux d'isolation en graphité de 160 mm d'épaisseur en terme d'isolation thermique. Certaines parties seront en pierres locales de ton gris-bleu.

### 3.3.1. SEUILS

La pierre bleue est de type « petit granit adouci » et concerne tous les seuils du rez-de-chaussée. Les seuils des fenêtres dans les façades enduites ou bardées, seront en aluminium ou équivalent.



## 3.4 ÉGOUTS

Le système comprend 2 réseaux : le réseau des eaux de pluie et le réseau des eaux usées.

Tuyaux et accessoires sont en PVC, avec sterfputs, chambres de visite, PVC, béton préfabriqué ou maçonnerie, réseau et sections suivant indications de l'architecte.

Les sections des tuyauteries sont déterminées en fonction de la nécessité des appareils sanitaires qui y sont raccordés ou des débits correspondant aux surfaces à drainer.

## 3.5 TOITURE

### 3.5.1. CHARPENTE INDUSTRIALISÉE

A l'inverse de la charpente traditionnelle, les murs de refend ne sont pas nécessaires et les éléments de la charpente sont assemblés en usine. Un calcul individuel pour chaque construction détermine les éléments (structure triangulaire) constituant l'ossature de la charpente. Ces éléments en sapin du pays, dénommés "fermettes", sont calculés pour un espacement de +/- 60 cm.

Les "fermettes" sont assemblées au moyen de plaques de jonction en acier, galvanisées à chaud et munies de pointes assurant une excellente résistance à l'arrachement.

Ce type de charpente peut être réalisé de différentes façons selon les nécessités du bâtiment et ses spécificités : sur hourdis, en A, en W, et peuvent être à combles non aménageables ou aménageables.

### 3.5.2. ARDOISES EN FIBROCIMENT

Exemptes d'amiante dont le format et le ton sont définis au devis descriptif. La fixation se fait avec des crochets en acier inoxydable de 3 mm de diamètre sur un contre-lattage en sapin du pays traité. La longueur des crochets et le recouvrement est fonction de la pente de la toiture et de la longueur du versant. Le faitage est réalisé en lignolet assurant la jonction des 2 versants. Il est posé dans le sens opposé aux vents de pluie dominants. Les noues sont de type ouvert.

## 3.6 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les menuiseries extérieures sont des châssis en PVC et à double frappe au minimum, teinte extérieure au choix de l'architecte, face intérieure de teinte blanche pouvant être considérée comme neutre pour les parachevements intérieurs des locaux privés.

Les vitrages sont des doubles vitrages isolant ( $k \ 1.1 \text{ W/m}^2\text{k}$ ) clairs pour tous les châssis, portes-fenêtres et portes extérieures des parties privées et des parties communes. Le type d'ouverture est précisé sur les plans.

Les portes d'entrée de l'immeuble sont réalisées en aluminium, teinte au choix de l'architecte et sont équipées d'une gâche électrique couplée au système de vidéophonie ainsi que d'un ferme-porte.

La porte d'accès au garage est de type sectionnelle, isolée, motorisée et commandée à distance par émetteur portatif, 1 par emplacement de parking, et par bouton poussoir côté intérieur. La teinte est au choix de l'architecte. Elle est munie d'un système de fermeture automatique à temporisation et conforme aux réglementations en vigueur en matière de sécurité.

La cage d'escalier est équipée en toiture d'un exutoire de fumée de type VELUX conforme aux prescriptions des services incendies.

## 4. TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Les installations mentionnées ci-après sont valables dans la mesure où les pièces décrites sont présentes. Cela peut varier selon le type de logement.

### 4.1. CHAUFFAGE ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

#### 4.1.1. CHAUDIÈRE – THERMOSTAT D'AMBIANCE

Nous avons opté pour un chauffage individuel au gaz naturel. Chaque appartement disposera de son thermostat afin de garantir un confort optimal. En option, un chauffage au sol est possible.

Les températures intérieures garanties, par une température extérieure de  $-10^{\circ}\text{C}$ , sont de :

- $22^{\circ}\text{C}$  dans les séjours
- $24^{\circ}\text{C}$  dans pièces d'eau
- $18^{\circ}\text{C}$  dans les chambres
- $20^{\circ}\text{C}$  dans les cuisines
- $6^{\circ}\text{C}$  dans les halls

Le nombre de radiateurs et leur emplacement sera déterminé lors de la réunion technique sur chantier. La production d'eau chaude sanitaire et cuisine est assurée en instantanée.

Les tuyauteries sont de type monotube ou bitube, suivant étude du chauffagiste en cuivre type « WICU » recouvert de PVC ou en polyéthylène réticulé.

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant dans la limite des conditions fixées par celui-ci.

### 4.2. SANITAIRE

#### 4.2.1. ALIMENTATIONS - ÉVACUATIONS

L'installation est strictement conforme aux règlements en vigueur au moment de la mise en chantier tant communaux que de la société de distribution d'eau.

Les tuyaux d'amenées d'eau sont exécutés en tubes synthétiques PER (polyéthylène réticulé) enrobés d'une gaine de protection, PVC (système tube dans tube) ou similaire, pose suivant les prescriptions et recommandations du fournisseur.

Les tuyaux de décharges sont en PVC ou en polyéthylène à haute résistance, les joints collés ou soudés entièrement étanches.

Les canalisations sont encastrées dans les murs aux endroits où ceux-ci sont plafonnés (donc ni dans les caves, garages et dégagements communs).

Les conduites verticales sont prévues aux endroits indiqués sur les plans.

L'installation commence derrière les compteurs d'eau individuels posés par la société de distribution (hors entreprise).

**Alimentation en eau froide (selon appareillage repris au plan) :**

Salles d'eau : lavabo, douche

Cuisine : évier, lave-vaisselle

Buanderie : machine à laver

WC : lave-mains

**Alimentation en eau chaude (selon appareillage repris au plan) :**

Salles d'eau : lavabo, douche

Cuisine : évier

Le promoteur impose le placement de séchoir à condensation.

#### 4.2.2. APPAREILLAGES

Les appareils sanitaires prévus sont de teinte blanche.

Le prix de la pose et du raccordement des appareils sanitaires prévus de base, figurant dans la liste détaillée en annexe, est prévu dans le prix de l'appartement. En cas d'ajout d'éléments non stipulés dans la liste, un supplément de prix sera demandé pour la pose et les tuyauteries.

Les suppléments seront facturés suivant l'état d'avancement.

Si, pour des raisons exceptionnelles et indépendantes de la volonté du promoteur (augmentation des matières premières entrant en dans la fabrication des appareillages), le prix des appareils sanitaires venait à augmenter, la différence entre les budgets prévus et le prix réel est à charge des acquéreurs.

Le choix des appareils et leur emplacement est laissé au choix des acquéreurs en fonction de l'avancement du chantier.

**WC :**

- WC suspendu avec plaque de commande 2 touches
- Lave-mains et robinetterie eau froide

**Salle de bains :**

- Douche avec paroi et porte coulissante et mitigeur thermostatique
- 1 évier avec cache-siphon et mélangeur

Le budget (TVAC) pour la fourniture des appareils sanitaires et les accessoires est de 2 359,19 €.

Tous les sanitaires sont exclusivement choisis (pour autant qu'ils ne soient pas encore placés) auprès du fournisseur désigné par le promoteur.

(liste détaillée en annexe 1)

**Parties communes :**

Prises d'eau froide par robinet dans la zone rangement sous escaliers et/ou dans certains locaux techniques.



## 4.3. VENTILATION

Les systèmes de ventilation sont conformes aux normes.

L'alimentation en air frais dans les locaux « secs » et l'évacuation de l'air vicié dans les locaux « humides » seront assurés par une unité d'extraction forcée à simple flux (système C).

### 4.3.1. HOTTES

Les hottes de cuisine sont motorisées et pourvu d'un filtre à charbon. Aucune sortie murale (façade) ne sera autorisée.

### 4.3.2. VENTILATION PRIMAIRE

Une ventilation primaire du réseau d'évacuation sanitaire est prévue.

## 4.4 ÉLECTRICITÉ

Il est prévu un compteur électrique individuel par appartement.

### 4.4.1. INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES APPARTEMENTS

L'installation prévue démarre après le compteur (hors entreprise), et est de type encastré dans les appartements, à l'exception du tableau divisionnaire.

L'installation est strictement conforme à la dernière édition du règlement technique auquel doivent satisfaire les installations au moment de la mise en chantier, en ce compris les liaisons équipotentielles.

L'installation sera réceptionnée par un organisme de contrôle agréé, préalablement à la livraison.

Une boucle de terre est prévue sous les fondations sur le pourtour de bâtiment et débouche dans le local destiné à recevoir les compteurs électriques.

Chaque appartement est équipé d'un tableau divisionnaire à fusibles automatiques et pourvu de disjoncteurs différentiels.

Les câbles électriques sont placés sous gaine.

Les interrupteurs (type à plaquettes) et les prises sont prévus en matière synthétique thermo-plastique agréée, blanc à blanc-crème, type NIKO ou similaire.

Toutes les prises de courant sont reliées à la terre. Toute l'installation est largement équilibrée.

Aucune armature d'éclairage ou aucun soquet n'est prévu, à l'exception des points lumineux de terrasse dont le type d'appareil sera déterminé par l'architecte.

Avant le début des travaux, l'exécution sera déterminée d'un commun accord avec l'acquéreur de l'appartement, pour autant que l'état d'avancement le permette, sur base de quoi sera établi un plan précisant la localisation exacte de tous équipements électriques (points lumineux, prises de courant, de téléphone, de TV, ...).

Le plan définitif de la cuisine devra être disponible dès ce moment.

Dans chaque appartement est prévue une installation de vidéophone, équipée d'un ouvre-porte électrique, raccordée au hall d'entrée de l'immeuble.

**Selon les plans, il est prévu :**

#### **Palier**

1 sonnette  
1 à 2 points lumineux double direction  
1 vidéophone

#### **Séjour**

1 point lumineux double direction  
1 prise de courant double  
4 prises de courant simple  
1 prise téléphonie  
1 prise TV  
1 tubage pour thermostat

#### **Cuisine**

1 point lumineux simple direction  
1 alimentation pour éclairage du plan de travail  
3 prises de courant ménagères avec terre  
1 prise frigo  
1 prise lave-vaisselle  
1 prise hotte  
1 alimentation pour toques de cuisson  
1 alimentation pour four

#### **W.C.**

1 point lumineux simple direction

#### **Pièces d'eau**

1 point lumineux simple direction bipolaire  
1 point lumineux mural bipolaire simple direction  
1 prise de courant bipolaire avec terre

#### **Hall de nuit**

1 point lumineux double direction  
1 prise de courant avec terre

#### **Chambre principale**

1 point lumineux simple direction  
3 prises de courant avec terre  
1 prise TV

#### **Chambre 2 (pour les appts 2 ch.)**

1 point lumineux simple direction  
3 prises de courant avec terre

#### **Buanderie**

1 prise de courant avec terre pour machine à laver  
1 prise de courant avec terre pour séchoir  
1 prise de courant avec terre  
1 alimentation pour VMC  
1 point lumineux simple direction

#### **Terrasse**

1 point lumineux simple direction bipolaire  
1 prise de courant avec terre hermétique

## 4.4.2. INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES

Il est prévu un compteur électrique pour les « communs » du bâtiment. L'installation électrique des emplacements de parking est reliée au compteur des communs.

Dans les garages, les caves, les escaliers, l'installation est prévue en matériaux apparents.

Les interrupteurs [type à plaquettes] et les prises sont prévus en matière synthétique Thermo-plastique agréée, blanc à blanc-crème, type NIKO ou similaire.

Des détecteurs de présence avec temporisation automatique commandent l'allumage des points lumineux des parties communes. Certains locaux communs peuvent être équipés d'un système de minuterie.

### Extérieur

Eclairages extérieurs [entrée du bâtiment, zone de circulation, ...] fonctionnant sur horloge avec cellule crépusculaire selon le plan et choix de l'architecte.

### Sas d'entrée – porte d'entrée

1 ensemble sonnerie et vidéophonie

1 commande d'ouverture de la coupole anti-fumée, suivant prescriptions des pompiers

1 alimentation pour la gâche électrique de chaque porte d'entrée de l'immeuble

Eclairage selon plan de l'architecte

### Hall de distribution et paliers d'étage

Point(s) lumineux fonctionnant sur détecteur de mouvement suivant plans et choix de l'architecte

### Cage d'escalier

1 point lumineux par palier (boutons poussoirs placés sur chaque palier fonctionnant sur minuterie) suivant plan et choix de l'architecte

### Couloir accès aux caves et sas

Point(s) lumineux fonctionnant sur détecteur de mouvement suivant plans et choix de l'architecte

### Local compteurs et autres locaux techniques

1 point lumineux

## 4.4.3. SÉCURITÉ INCENDIE

L'équipement agréé exigé par la réglementation en vigueur est installé.

Les appartements et communs sont équipés d'un système de détection incendie.

Une commande d'ouverture de l'exutoire de fumée est installée à l'endroit déterminé avec les services d'incendie.

Les parties communes sont pourvues d'un éclairage de secours conforme aux dispositifs des services d'incendie.



## 4.5. CHAPE

Au premier niveau des appartements, l'isolation thermique est assurée par une sous-chape de type mousse polyuréthane projetée de 10 cm d'épaisseur.

Entre appartement, l'isolation acoustique est assurée par une chape de type thermogran de 7 cm d'épaisseur.

Exécution minutieuse dans tous les locaux habitables, pour garantir un niveau acoustique performant.

Exécution de chapes flottantes d'une épaisseur de +/- 70 mm, armées d'un treillis galvanisé.

## 4.6. PLAFONNAGE

Toutes les parois maçonnées, à l'exception des zones caves et leur dégagement, des escaliers, parking et locaux techniques ou de service sont recouverte par un plafonnage monocouche lisse ou par un enduit pelliculaire dans le cas de murs en blocs de silico-calcaire.

Les plafonds, aux mêmes exceptions que les parois, sont également enduits de plâtre lisse ou pourvus d'un enduit pelliculaire en cas de prédalles.

Tous les angles verticaux, saillants et visibles sont munis de cornières galvanisées sur toute la hauteur, pour autant qu'ils restent apparents.

Tous les retours de châssis sont plafonnés.

Des micro-fissures peuvent apparaître dans les enduits celles-ci sont normales et sans aucune conséquence structurelle. Il est conseillé d'attendre environ 3 ans avant de procéder à leur réparation. Ces prestations sont à charge des acquéreurs.

## 4.7. REVÊTEMENTS DES SOLS ET DES MURS

### 4.7.1. REVÊTEMENTS DES SOLS

La pose des revêtements de sols carrelés se fait par collage sur chape.

Les zones carrelées sont : hall de jour, hall de nuit, cuisine, buanderie, séjour, pièces d'eau, wc, – dans la mesure où ces pièces sont reprises au plan (suivant type d'appartement).

Une plinthe assortie est prévue dans les locaux où les murs ne sont pas carrelés.

Un maximum de deux types de carrelage est autorisé par appartement, la pose prévue est de type droite avec jointoiement au ciment gris.

Le budget (TVAC) pour la fourniture des carreaux est de 43,50€/m<sup>2</sup> et de 12€/mc pour les plinthes.

Tous les carrelages sont exclusivement choisis (pour autant que l'état d'avancement du chantier le permette) dans notre showroom et/ou auprès du fournisseur désigné par BATIFER.

Les sommes en plus ou en moins seront reprises dans le décompte final.

Le décompte de ce poste aura lieu après exécution des travaux, il sera tenu compte d'une augmentation des quantités du fait des découpes de carreaux, aussi bien dans la fourniture que dans la pose.

Le prix de la pose est calculé pour les formats de carrelage standards, à savoir : 30cm x 30cm et 45cm x 45cm. Une modification du type de pose ou de format est possible moyennant une adaptation de prix.

Toutes les chambres sont revêtues d'un parquet type « quick-step » d'une valeur (TVAC) de 30 €/m<sup>2</sup> avec plinthes assorties d'une valeur (TVAC) de 5€/mc.

**Parties communes :**

Carrelage en grès cérame et plinthes assorties, couleur au choix de l'architecte.

**Sous-sol :**

Voir poste 3.1.1. Béton armé.

## 4.7.2. REVÊTEMENTS DES MURS

Les carrelages muraux sont collés sur un support plafonné sur cloisons plâtre.

Les murs des pièces d'eau sont carrelés jusqu'à une hauteur de +/- 1,4 m sauf au droit des baignoires ou douches où ils sont carrelés sur toute la hauteur.

Les allèges des baignoires (avec regard de visite) ou des douches sont également carrelées.

Le budget (TVAC) pour la fourniture des carreaux est de 46€/m<sup>2</sup>.

Pour les cuisines, la surface comprise entre le plan de travail et les armoires suspendues n'est pas revêtue de carrelage.

Le décompte de ce poste aura lieu après exécution des travaux, il sera tenu compte d'une augmentation des quantités du fait des découpes de carreaux, aussi bien dans la fourniture que dans la pose.

Une modification du type de pose ou de format est possible moyennant une adaptation de prix.

## 4.8 MENUISERIES INTÉRIEURES

Les cotations reprises aux plans sont les dimensions des baies du gros-œuvre et non les largeurs de passage.

### 4.8.1. PORTES INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS

Les portes intérieures sont de type tubulaire stratifié, de couleur laqué ou 4 coloris au choix : delia, merida, nocta, allegro.

Les béquilles de portes sont en laiton ou aluminium avec rosaces et charnières assorties. Elles sont munies d'une serrure et d'une clé.

Budget de 430€ (TVAC) fourniture et pose.

Il est possible de changer, moyennant un supplément, les portes standards et/ou les béquilles. Choix dans notre showroom et/ou chez le fournisseur désigné par BATIFER.

## 4.8.2. PORTES PALIÈRES DES APPARTEMENTS

Les portes tubulaires sont de type « à recouvrement », de la marque « Theuma » ou similaire. Elles seront de type climatique classe II où la législation l'impose. Ces portes sont d'une finition parfaite et ne demandent aucun travail de traitement ultérieur.

Les 2 faces et le bâti ont une épaisseur de +/- 40mm. La structure intérieure est en panneaux « agglo tubulaire ». L'huisserie est en panneaux de particules du même décor que celui de la feuille de pore et est munie d'un joint périphérique en PVC. La quincaillerie est constituée de pentures renforcées (vissées et collées) réglables et d'une serrure à double pêne ; la crosse est en alu éloxé ou PVC.

Budget de 1.110€ (TVAC) fourniture et pose.

## 4.8.3. PORTES DES PARTIES COMMUNES

Les portes intérieures des communs sont de type blanche « à recouvrement », de la marque « Theuma » ou similaire. Les béquilles de portes sont en laiton ou aluminium avec rosaces et charnières assorties. Elles sont munies d'une serrure et d'une clé.

La quincaillerie est de type aluminium naturel ou inox au choix de l'architecte.

## 4.8.4. CLÉS

Un organigramme des clés est établi afin de permettre à chaque acquéreur ou au syndic d'accéder aux différents locaux communs dont ils doivent pouvoir bénéficier de l'usage.

## 4.8.5. BOÎTES AUX LETTRES

L'ensemble boîtes aux lettres est réalisé conformément aux spécifications de l'architecte.

Les boîtes aux lettres à clés correspondent aux prescriptions de la poste.

L'emplacement (extérieur ou intérieur) des boîtes aux lettres, sera déterminé suivant l'aménagement de l'architecte.

## 4.9 FERRONNERIE

Toutes les ferronneries sont exécutées dans le respect des normes de sécurité.

### 4.9.1 FERRONNERIE EXTÉRIEURE

Les garde-corps des terrasses sont réalisés suivant fiche technique et choix de l'architecte.

Ils sont constitués de profils métalliques sablés métallisés et peints, teinte au choix de l'architecte pour s'harmoniser avec l'ensemble des façades.

Les séparations des terrasses mitoyennes sont prévues sur une hauteur de +/- 1,80m.

### 4.9.2 FERRONNERIE INTÉRIEURE

Les rampes et garde-corps des paliers sont constitués de profils métalliques sablés métallisés et peints, teinte au choix de l'architecte.



## 4.10 ASCENSEUR

La résidence sera équipée d'un ascenseur par bloc.

## 4.11 MARBRERIE

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle de +/- 2cm d'épaisseur, au choix de l'architecte.

Toutes les faces visibles sont polies et légèrement chanfreinées à 45°.

Dans les pièces d'eau, les tablettes de fenêtres (de même que les retours de baie) sont carrées.

## 4.12 CUISINE

La cuisine est équipée au choix de l'acquéreur, sur la base d'un budget de 4.950€ (TVAC) pour les appartements 2 chambres et d'un budget de 3.950€ (TVAC) pour les appartements 1 chambre.

Les appareils, l'évier et la robinetterie font partie du budget alloué.

Le cuisiniste sera exclusivement celui proposé par BATIFER.

L'implantation et l'ameublement sont à convenir avec le fournisseur.

## 4.13 PEINTURES ET TAPISseries

**Parties privatives :**

Tous les travaux de peinture, en ce compris les travaux préparatoires à ceux-ci (enduisage, ponçage, ...), sont à charge de l'acheteur (murs, plafonds, portes, escalier, ...), à l'exception de ceux ayant trait à des ouvrages communs à usage privatif (feronneries extérieures, ...).

**Parties communes :**

Les murs et plafonds du sas d'entrée, du hall de distribution et des paliers d'étage sont entièrement parachevés selon les plans d'aménagement de l'architecte.

Les portes des zones communes et les portes palières des appartements ne recevront pas de peinture. (couleur blanche de l'usine).

Les murs et plafonds des garages et locaux techniques resteront en bloc béton rejointoyé et/ou béton.

Les teintes des différentes surfaces seront déterminées par l'architecte.

## 4.14 JARDINS ET ABORDS

Les espaces verts seront aménagés en zones de pelouse (hors plantations) selon le plan de l'architecte.

## 5. GESTION DE L'ÉNERGIE

Un effort important sur l'isolation, offre un niveau d'isolation supérieure.

Ces performances sont obtenues grâce à :

Une façade isolante de 16 cm sur les murs extérieurs ;

L'isolation de la toiture par 20 cm de laine minérale ;

10 cm de mousse de polyuréthane (ou équivalent) pour isoler le sol des appartements au rez de chaussée ;

Des châssis équipés de double vitrage haute performance thermique ( $k=1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

## 6. GESTION DES DÉCHETS

Le tri des déchets est privatif.

## 7. RACCORDEMENTS

Le raccordement individuel au réseau d'eau, électricité, et égouts est à charge de l'acquéreur. Le promoteur se charge de toutes les démarches pour obtenir ces raccordements y compris les pré-raccordements pour BELGACOM et VOO.

Budget estimatif : 4.840€ TVAC.

# ANNEXE I

## SANITAIRES PRÉVUS DE BASE :

Budget : 1 948,19 € [appareils] + 411,00 € [accessoires de pose] = 2 359,19 € htva  
[prix des appareils mentionnés htva]

### 1. WC SUSPENDU FIM'S

- Wc suspendu FIM'S avec plaque de commande 2 touches  
Réf. Facq : 504830 : 80,23€ + 209298 : 69,41€
- Siège WC avec soft-close  
Réf. Facq : 657088 : 69,24€
- System Fix pour WC suspendu avec réservoir  
Réf. Facq : 209192 : 370,23€



### 2. LAVE-MAINS + ROBINET (EAU FROIDE)

- Lave-mains compact 0.110V0 36x27,5cm  
Réf. Facq : 433679 : 60,00€
- Robinet Red  
Réf. Facq : 427110 : 90,76€



### 3. LAVABO FIM'S SUR PIED ET MITIGEUR GROHE

- Lavabo avec colonne FIM's  
Réf. Facq : 883850 : 85,67 € + 883840 : 73,49 €
- Mitigeur Ceraflex Chrome  
Réf. Facq : 205773 : 106,35€



### 4. TUB DE DOUCHE FIM'S - PAROI - ROBINETTERIE

- Tub de douche DINO 90x90cm  
Profondeur : 6cm  
Réf. Facq : 820251 : 201,11€
- Mitigeur thermostatique douche Red  
Réf. Facq : 450697 : 164,76€
- Paroi de douche D-motion porte coulissante niche  
Réf. Facq : 718971 : 489,06€
- New Tempesta garniture de douche 3 jets + porte-savon  
Réf. Facq : 433385 : 87,88€





## ANNEXE II

### PACK INVESTISSEUR :

- Appartement 1 chambre - Montant total : € 3 613,72€htva

#### 1. MEUBLE LAVABO - MIROIR - LED

Supplément pour fourniture et pose d'un ensemble meuble vasque au lieu d'un lavabo : 1 102,72€

Meuble D-motion blanc 60 cm avec vasque et mitigeur

Miroir D-motion avec applique led en chrome

Réf. Facq : 427210 + 427224 + 400859 + 427276 + 845388

#### 2. LUMINAIRE SDB

Fourniture et pose d'un plafonnier : 99,00€

Réf. CERESLED (diamètre 21,5 cm)

#### 3. MISE EN PEINTURE

Mise en peinture (1 couche) des plafonds: 460,00€ et des murs: 1 172, 00€

#### 4. CARRELAGE 60 x 60 CM

Supplément pour pose de carrelage 60 x 60 cm; valeur commerciale 36€/m<sup>2</sup> : 205,00€

#### 5. CRÉDENCE CUISINE

Pose de crédence pour meuble de cuisine : 575,00€

- Appartement 2 chambres - Montant total : 4 355,84 € htva

#### 1. MEUBLE LAVABO - MIROIR - LED

Supplément pour fourniture et pose d'un ensemble meuble vasque au lieu d'un lavabo : 1 102,72€

Meuble D-motion blanc 60 cm avec vasque et mitigeur

Miroir D-motion avec applique led en chrome

Réf. Facq : 427210 + 427224 + 400859 + 427276 + 845388

#### 2. LUMINAIRE SDB

Fourniture et pose d'un plafonnier : 99,00€

Réf. CERESLED (diamètre 21,5 cm)

#### 3. MISE EN PEINTURE

Mise en peinture (1 couche) des plafonds: 651,00€ et des murs: 1627,00€

#### 4. CARRELAGE 60 x 60 CM

Supplément pour pose de carrelage 60 x 60 cm; valeur commerciale 36€/m<sup>2</sup> : 301,12 €

#### 5. CRÉDENCE CUISINE

Pose de crédence pour meuble de cuisine : 575,00€







**Maisons et Chalets d'Ardennes**

086/32 36 76  
info@immomca.be  
[www.chaletsdardennes.be](http://www.chaletsdardennes.be)

**Infos & Vente**

**BATIFER sprl**  
061/65 65 60  
0495/813 098  
immo@batifer.be  
[www.batifer.be](http://www.batifer.be)

**Symbihouse Ardenne**

061/61 12 22  
info@symbihouse.be  
[www.symbihouse.be](http://www.symbihouse.be)

[batifer.be](http://batifer.be)