



ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION
CME construct SPRL
TEL: 019 566 177

Résidence Ellis

GRAND ROUTE 4367 CRISNEE



CAHIER DES CHARGES

BÂTIMENTS A-B

Descriptif commercial



TABLE DES MATIERES

I. PRESENTATION DU PROJET

- A. Localisation de la Résidence
- B. Description générale
- C. Détails architecturaux
- D. Liste des intervenants
- E. Qui est CME Construct ?
- F. Permis d'urbanisme

II. CONDITIONS GENERALES

- 1. Droits de bâtisse et frais divers
- 2. Accès de chantier
- 3. Finitions et modifications demandées par les acquéreurs
 - 3.1 Choix de finitions demandées par les acquéreurs
 - 3.2 Gestion des modifications des acquéreurs
 - 3.3 Travaux effectués par l'acquéreur
- 4. Dimensions
- 5. Normes
 - 5.1 Construction
 - 5.2 La performance énergétique des bâtiments (PEB)
- 6. Réception provisoire
- 7. Sécurité
 - 7.1 Signalisation
 - 7.2 Gestion des accès
 - 7.3 Isécurisation des accès
 - 7.4 Mesures contre l'incendie

III. DESCRIPTION DES TRAVAUX & MATERIAUX

1. GROS OEUVRE

- 1.1 Maçonnerie
 - A. Béton de fondation
 - B. Canalisations
 - C. Maçonnerie et fondations
 - D. Raccordements extérieurs
 - E. Protection contre l'humidité
 - F. Plancher en hourdis du rez-de-chaussée
 - G. Planchers en hourdis des étages
 - H. Maçonnerie d'élévation des murs extérieurs
 - I. Murs intérieurs
 - J. Cheminée
 - K. Seuils
 - L. Aciers
 - M. Ventilations
 - N. Boucle de terre
 - O. Terrasses
- 1.2 Toiture
 - 1.2.1 Charpente et couverture
- 1.3 Menuiseries extérieures

2. PARACHEVEMENTS

- 2.1 Parachèvement des communs
 - 2.2.1 Portes intérieures
 - 2.2.2 Parquet
 - 2.2.3 Mur et Plafond
 - 2.2.4 Tablette
 - 2.2.5 Chape, isolation thermique et phonique des sols
 - 2.2.6 Carrelages-Faïence
 - 2.2.7 Chauffage gaz par chaudière murale individualisée
 - 2.2.8 Sanitaires
 - 2.2.9 Ventilation
 - 2.2.10 Electricité
 - 2.2.11 Parlophonie
 - 2.2.12 Cuisine équipée
 - 2.2.13 Ascenseur

3. AMENAGEMENT DES ABORDS

4. REMARQUES GENERALES



I. PRESENTATION DU PROJET

A. LOCALISATION DE LA RESIDENCE

La Résidence Ellis est située au cœur de la Hesbaye en région Liégeoise. Implanté dans le village paisible de Crisnée, le bâtiment jouit d'une situation privilégiée à proximité de la ville de Liège et des accès autoroutiers E40 et E42.

La résidence comprend deux immeubles de 14 et 11 appartements ainsi que 34 emplacements de parking extérieur et 29 garages. Chaque appartement comprend également une cave.

B. DESCRIPTION GENERALE

Une résidence de caractère et élégante...

Un caractère architectural soigné qui rend hommage au patrimoine immobilier de la région. La résidence est construite avec des matériaux durables qui garantissent sa solidité et sa pérennité. Les façades sont en briques de terre cuite traditionnelles de ton rouge/brun et en crépis de ton blanc cassé à beige, la couverture est en tuiles de teinte gris anthracite. Les menuiseries extérieures sont en PVC de teinte RAL 7044. L'architecture et les matériaux mis en œuvre s'intègre parfaitement dans le paysage du site.

Des appartements spacieux et fonctionnels...

Des appartements spacieux de type 2 chambres et 3 chambres sont proposés. Ils sont aménagés pour offrir un confort de vie optimal aux résidents. L'accès aux immeubles se fait à pied par les deux entrées communes situées au rez-de-chaussée et par un ascenseur depuis les parkings couverts situés au sous-sol. Les 2 immeubles sont pourvus d'un ascenseur permettant d'accéder aisément aux différents appartements et répondant aux normes de construction et de sécurité. Tous les appartements disposent d'une terrasse. Plusieurs appartements situés au rez-de-chaussée jouissent de jardins privatifs.

L'acquisition d'un appartement comprend obligatoirement l'achat d'un garage, d'un emplacement de parking et d'une cave. Ces emplacements sont situés en sous-sol garantissant aux résidents une mobilité aisées. Les visiteurs disposent d'emplacement de stationnement en face des bâtiments.

Une opportunité d'investissement à ne pas manquer...

Ces appartements sont achetés directement au constructeur ce qui en garanti la qualité.

C. DETAILS ARCHITECTURAUX

Les bâtiments sont homogènes et intègrent des aménagements extérieurs harmonieux. L'architecture se veut traditionnelle et contemporain, intégrée au patrimoine existant située à proximité.

Elle sera édiflée avec les matériaux suivants :

- briques de terre-cuite de ton rouge/brun en provenance de grand fabricant belge ;
- menuiseries extérieures en PVC de très haute qualité, teinte RAL 7044 extérieur et blanc intérieur ;
- portes d'entrée commune avec ferme-porte automatique ;
- un local technique commun pour les compteurs est situé au rez-de-jardin.

Des terrasses accessibles par le séjour via de grands châssis coulissants sont astucieusement positionnées garantissant à chaque propriétaire un espace privé et intime à l'extérieur.



D. LISTE DES INTERVENANTS

MAITRE DE L'OUVRAGE

CME CONSTRUCT SPRL
Chaussée Verte 132
4347 Fexhe le Haut Clocher

COORDINATEUR SECURITE SANTE

Imhotep engineering
Rue Docteur Fleming 3
4431 Loncin

ARCHITECTE

BLD Architecture
Rue de la Conserverie 4/1
4250 Geer

COMMERCIALISATION

CME CONSTRUCT SPRL
Chaussée Verte 132
4347 Fexhe le Haut Clocher

BUREAU STABILITE

Imhotep engineering
Rue Docteur Fleming 3
4431 Loncin

IMMOCUBE SPRL
Rue de Huy 273
4300 Waremme

ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION

CME CONSTRUCT SPRL
Chaussée Verte 132
4347 Fexhe le Haut Clocher

E. QUI EST CME CONSTRUCT ?

Forts de leur expérience sur le terrain, Christophe, Marc et Emmanuel décident en 2007 de créer la société CME, trois lettres pour trois associés. Au début, l'activité principale consiste en la construction de gros œuvre, principalement pour des maisons unifamiliales.

Leur connaissance du métier et la qualité du travail vont rapidement faire fonctionner le bouche-à-oreille. Très vite, le carnet de commandes déborde et l'équipe se renforce.

Aujourd'hui, l'entreprise propose de nombreux services et les chantiers sont aussi divers que variés. La philosophie et le souci du travail bien fait n'ont par contre pas changés. Nos propres ouvriers maçonner et construisent votre réalisation comme si c'était leur propre projet. Un travail soigné, réalisé par des équipes qui connaissent leur métier et construisent sur des bases solides.



F. PERMIS D URBANISME

Un permis d'urbanisme ayant la référence n° PU-2019-07 a été octroyé le 12/11/2019.

L'immeuble sera réalisé conformément aux documents contractuels des différents bureaux d'études et du permis d'Urbanisme délivré.

II. CONDITIONS GENERALES

1. DROIT DE BATISSE ET FRAIS DIVERS

Sont inclus dans le prix de vente stipulé :

- Les honoraires de l'architecte, auteur des plans de construction du logement vendu à l'exclusion des modifications demandées par l'acquéreur ;
- Les honoraires de tous les bureaux d'études qui sont intervenus dans le projet de construction, à l'exclusion des modifications demandées par l'acquéreur ;
- Les frais de nettoyage de chantier avant la réception ;
- Les honoraires du géomètre-expert ;
- L'acquéreur paiera et supportera les frais complémentaires suivants :
 - Les frais, les droits, les honoraires et les taxes éventuels relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
 - La taxe sur la valeur ajoutée (TVA au taux de 21%) due pour les constructions ;
 - Les droits d'enregistrements sur la valeur terrain ;
 - Les frais résultants de la conception par le Notaire du règlement de copropriété et de l'acte de base par appartement et parking ainsi que la quote-part pour le fonds de roulement et les honoraires du Notaire sont également payables par l'acquéreur à l'acte ;
 - Les frais de raccordement et de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, des compteurs d'électricité ainsi que tous les compteurs de passage pour le calcul des consommations d'eau et de chauffage. Les frais s'élèvent à un forfait de 5000 euros HTVA.
 - Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis ;
 - Les primes d'assurance à partir du transfert des risques à partir de la réception provisoire ;
 - Les raccordements individuels au téléphone et à la télédistribution, les équipements communs tels que container des poubelles outillage et matériel d'entretien en général ;
 - Les frais de passation de l'acte de vente ;
 - La taxe de bâtisse éventuelle.

2. ACCES DE CHANTIER

Les visiteurs, le futur propriétaire ou l'acquéreur ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie d'un représentant du maître de l'ouvrage et sur rendez-vous. Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui la demandent et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le maître de l'ouvrage ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours de visite.

L'accès au chantier n'est pas autorisé pendant certaines phases de réalisation du gros œuvre. Les visites de chantier ne pourront avoir lieu que sur rendez-vous, lors de l'achèvement des travaux et durant les heures de chantier

3. FINITIONS ET MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACQUEREURS

3.1 Choix de finitions demandées par les acquéreurs

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec l'architecte et les bureaux d'études, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

En raison du délai d'approvisionnement, pour assurer la continuité de fabrication de certains composants (l'utilisation de nouveaux matériaux) ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux équivalents ou supérieurs, moyennant l'accord de l'architecte.

L'indisponibilité des matériaux est un cas de force majeure. Dans ce cas d'espèce, les acquéreurs sont prévenus et invités à opérer un nouveau choix.

Dans le cahier des charges, la dénomination « valeur commerciale » apparaît à plusieurs reprises. Par valeur commerciale, il faut entendre les prix de vente aux particuliers des matériaux livrés ou posés sur le chantier, TVA non comprise.

3.2 Gestion des modifications des acquéreurs

Tous les travaux mentionnés dans le cahier des charges qui n'ont pas été exécutés, suite à la demande expresse et écrite de l'acquéreur, seront crédités à son compte, sur base du prix de revient établi par le maître de l'ouvrage. Par contre, les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite de l'acquéreur seront mis au débit de leur compte au prix de vente établi par le maître de l'ouvrage.

Si l'acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui lui a été remis, il sera tenu d'avertir par écrit à temps l'entreprise générale CME Construct des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le schéma de travail. Il devra se référer pour se faire aux dates clés du planning prévisionnel.

Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le maître de l'Ouvrage se réserve le droit de proroger le délai initialement prévu.

En cas d'ajout ou de modification d'éléments, à la demande de l'acquéreur, par rapport au projet de base, pour ce qui concerne les parachèvements, mais sans incidence sur les plans relatifs aux travaux de gros œuvre, un montant forfaitaire de 500 € HTVA sera mis à charge de l'acquéreur en vue de couvrir les frais administratifs ainsi que les honoraires que le maître de l'ouvrage aura à payer du fait de ces modifications.

Sur le montant des devis signés concernant les travaux supplémentaires (fourniture, main d'œuvre et honoraires) le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'introduire un acompte de 50 % et le solde sera facturé au fur et à mesure de l'évolution des travaux.

Dans le cas de suppression d'éléments, ou de choix d'éléments dont les prix publics du fournisseur sont inférieurs à ceux précités (hors TVA), le montant équivalent à la différence par rapport au montant prévu au cahier des charges diminué de 25 % (soit $\text{prix public} \times 0,75 = \text{moins-value}$) sera décompté du paiement final.

L'acquéreur qui souhaiterait réaliser lui-même ou par un tiers des travaux de modification est tenu de soumettre l'esquisse pour approbation au maître de l'ouvrage et s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire. Tous travaux susceptibles de porter atteinte à la stabilité du bâtiment sont interdits.

Toutefois, si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou déménager des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du maître de l'ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque.

En aucun cas il ne sera alors fait droit aux demandes d'indemnité pour les dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs et appareillage, tapis, peintures, parquet, etc. après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

Dans le cas où l'acquéreur souhaite effectuer ses travaux lui-même, il ne pourra entamer ses travaux qu'après la réception provisoire des lieux.

3.3 Travaux effectués par l'acquéreur

Avant la réception provisoire, il n'est pas admis que l'acquéreur puisse exécuter lui-même, ou fasse exécuter par des tiers ou directement par l'entreprise générale, des travaux de quelque nature que ce soit dans son appartement et cave privative. L'ensemble des modifications souhaitées par l'acquéreur doit être géré et coordonné par l'Entreprise Générale – CME Construct.

4. DIMENSIONS

Les dimensions indiquées dans la description du bien vendu ne sont pas garanties. Les dimensions données aux plans sont des dimensions « gros-œuvre ». Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre ; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix. Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires.

Les indications éventuelles d'armoires, de meubles ou d'appareils d'éclairage sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.

5. NORMES

5.1 Construction

Les travaux et fournitures s'effectueront conformément :

- aux plans et aux détails dressés par les bureaux d'études ;
- aux plans d'exécution et aux détails dressés par l'Entrepreneur ;
- aux directives des bureaux d'études, lors du contrôle technique et artistique des travaux ;
- au cahier spécial des charges — clauses techniques constituées par la description des travaux ainsi que les normes citées dans l'ensemble de ce document ;
- au code de mesurage, NBN B06-001 ;
- aux normes NBN, EN et notes d'information technique (NIT) du CSTC ;
- aux règlements communaux et régionaux sur la bâtisse en vigueur dans les communes où s'érigent ces travaux ;
- aux conditions imposées par le Département Prévention des Pompiers de Liège Zone 2;
- au Règlement Général sur la Protection du Travail, ses errata et ses modifications ;
- au règlement des Services de Salubrité de la Commune de Crisnée;
- aux informations techniques éditées par le CSTC et aux spécifications STS éditées par l'Institut National du logement ;
- aux règlements des Régies distributrices (eau, gaz, électricité, téléphonie, télédistribution...);
- au Règlement Général des Installations Électriques (R.G.I.E.) ;
- à la réglementation PEB en vigueur lors du dépôt du PU ;

5.2 La performance énergétique des bâtiments (PEB)

Pour répondre au défi énergétique actuel, la Wallonie impose depuis 2010 des exigences dont l'objectif est d'accroître la performance énergétique des bâtiments : c'est la réglementation PEB. Cette réglementation découle d'une obligation européenne et vise à garantir des bâtiments plus sains, plus confortables et plus économes en énergie.

Elle prend notamment en considération la performance énergétique globale du bâtiment, à savoir :

- son niveau d'isolation thermique
- son étanchéité à l'air
- sa ventilation
- la valorisation des apports solaires
- le rendement de ses systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire
- le recours aux énergies renouvelables

6. RECEPTION PROVISOIRE

6.1 Réception des parties privatives

- A) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.
- Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal contradictoire signé par les parties (les vendeurs, l'architecte, l'acquéreur), sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).
 - La réception définitive de l'appartement ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un délai d'un an depuis la réception provisoire des parties communes de ladite Résidence.
- B) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.
- C) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code Civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.
- D) Le vendeur invitera l'acquéreur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.
- E) Le refus de réception par l'acquéreur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur.
- F) Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.
- G) L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui aura faite par exploit d'huissier de justice, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur. Ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire : les retouches éventuelles à exécuter aux enduits, plafonnage, réglage de la menuiserie intérieure, carrelage, etc. les menus travaux encore à exécuter.
- H) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de l'Entreprise de Liège, saisi à la requête de la partie la plus diligente. L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre le promoteur et l'acquéreur.
- I) Au moment de la mise à disposition des biens, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement des bâtiments. En outre, ils sont soumis à une période de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés. Toutefois, la restauration des peintures, y compris les microfissures, les plafonds et papiers peints ne peut être mise à charge du promoteur lors de la réception définitive ni à aucun autre moment.

6.2 Réception des parties communes

- A) La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive. La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater les fins des travaux, mais elle couvre également les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire. L'immeuble entre en communauté à partir du moment où ont été réceptionnés provisoirement des biens privatifs possédant ensemble soixante pour cent des quotités dans la copropriété.
- B) Endéans le mois suivant, l'entrée en communauté, le vendeur convoquera une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation. La convocation doit notamment mentionner à l'ordre du jour la désignation du ou des mandataire(s) chargé(s) de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble. Le ou les mandataire(s) sera/seront élu(s) parmi les copropriétaires (et non un tiers) le(s) quel(s) sera/seront désigné (s) parmi les membres figurant sur une liste jointe à la convocation.
- C) Les réceptions provisoires et définitives des parties communes seront effectuées contradictoirement entre, les vendeurs et le mandataire désigné par la première assemblée dans ou en dehors de la communauté et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait preuve des réceptions tant provisoires que définitives.
- D) Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu conformément à sa destination. Ne peut faire obstacle à la réception provisoire des parties communes, le fait que les peintures ne sont pas encore effectuées. En effet, les travaux de finition des parties communes ne seront entrepris qu'après emménagement de la majorité des occupants de l'immeuble dans le but d'éviter des dégradations prématurées.
- E) La réception provisoire des parties communes aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le vendeur au gérant préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, comme dit ci-avant.
- F) Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes seront terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes, le vendeur convoquera le gérant par lettre recommandée, pour procéder en présence des parties ou de leur mandataire et des architectes à la réception définitive des parties communes.
- G) Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours par lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.
- H) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de l'Entreprise de Liège saisi à la requête de la partie la plus diligente. L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié par chacune des parties ; La sentence de l'expert sera rendue au dernier ressort.
- I) Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier de justice requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le tribunal de première instance de Liège statue sur la réception, à la demande de la partie la plus diligente. Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.

7. SECURITE

7.1 Signalisation

La signalisation générale de sécurité de l'ensemble du bâtiment est réalisée suivant les normes et impositions des services prévention incendie et RGPT.

La signalisation de confort de l'ensemble du bâtiment est prévue dans la présente vente. Elle comprend la signalisation intérieure et extérieure des numéros de police, indication de locaux poubelles, ...

La signalisation du parking prévoit la numérotation des emplacements de parking ainsi que l'emplacement réservé aux PMR. Les sens de circulation, les sens d'évacuation pour les sorties de secours, les zones piétonnes.

7.2 Gestion des accès

La porte d'entrée des appartements sont résistantes au feu 1/2H, elle comprend un cylindre de sécurité ainsi qu'une serrure multipoints

Chaque acquéreur recevra 2 clés pour la porte commune, 2 télécommandes par appartements pour permettre l'accès au garage, 1 jeu de clefs de boîte aux lettres ainsi que 2 clés pour la porte d'entrée de l'appartement. Les clés internes des portes des chambres dans les appartements seront fournies sur les portes concernées.

7.3 Sécurisation des accès

Une attention particulière a été apportée à la sécurisation des personnes résidentes du projet lors de l'accès au bâtiment via les différentes entrées.

Un parlophone

Les cylindres des portes d'accès aux logements sont tous munis de cylindres de sécurité.

Les éclairages de façades extérieurs seront allumés par séquences sur minuterie afin de gérer la sécurité des lieux et d'atténuer le degré d'éclairage durant la nuit tout en garantissant l'éclairage d'orientation de confort en permanence. Certains luminaires seront équipés de détecteurs de présence.

7.4 Mesures contre l'incendie

Les bâtiments sont construits conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme ainsi que les prescriptions particulières de l'I.I.L.E. S.R.I. LIEGE ZONE 2, avec le numéro de dossier PU-2019-07 référence 08/10/7499/LCR/RDE/DR.

Des détecteurs de fumée sont installés dans l'ensemble des halls communs.

Les paliers des étages sont équipés d'extincteurs et d'un éclairage de sécurité.

L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de fenêtres de toiture ou coupole commandées électriquement depuis le niveau d'évacuation.

Tous les logements devront être équipés de détecteurs de fumées qui seront fournis par l'entreprise et placés par l'acquéreur (un détecteur par 80m² de surface).

1. GROS OEUVRE

1.1 MACONNERIE

A) Béton de fondation

Les bâtiments sont fondés sur un sous-sol commun, intégrant également les parkings et autres locaux techniques.

Celui-ci est constitué notamment de :

- radier béton armé/lissé de 25cm d'épaisseur ;
- maçonneries en béton lourd destinées à rester apparentes et rejointoyées ;
- le sol du -1 « parking-cave » sont réalisés en béton lissé.

Ces travaux seront réalisés avec le bureau d'étude stabilité.

B) Canalisations

Les canalisations en PVC sont placées suivant un plan de principe défini, au cas par cas. Elles permettent l'évacuation des eaux fécales, des eaux usées et des descentes d'eau pluviale.

Les canalisations de diamètre approprié sont raccordées entre elles par des coudes, T et Y et placées en pente régulière vers les chambres de visite.

Le réseau d'eaux usées est distinct du réseau d'eau pluviale, celle-ci étant récoltée dans des citernes d'eau pluie (jouant le rôle de bassin tampon 2x20M³ + bassin d'orage de 10M³) et le trop plein dans un module de répartition INFILLO 1250 sur deux étages (volume d'eau stockable 2.5m³/module).

C) Maçonneries et Fondations

Les éléments portants de l'immeuble sont exécutés en maçonnerie de blocs de béton. La structure comprend les colonnes, poutres, voiles intérieures et extérieures, dalles et certains escaliers réalisés en béton armé. Certains éléments peuvent être préfabriqués. Les études, les prescriptions et la réalisation des plans d'exécution des bétons armés sont confiées à un bureau d'ingénieurs en stabilité.

D) Raccordements extérieurs

Les divers raccordements aux énergies ne sont pas compris dans l'entreprise. Les travaux doivent être réalisés par les compagnies concernées (RESA-TECTEO, SWDE, PROXIMUS, VOO, RESA-ALG).

Par contre, Les tranchées, la fourniture et la pose des gaines avec tire fils (du manchon/fourreau à la limite du terrain) sont comprises.

E) Protection contre l'humidité

Les caves et garages sont cimentés au mortier et goudronnés. En sus, du coaltar, une membrane du type « roofing soudé » sera posée au niveau des murs enterrés. Une membrane diba est systématiquement posée au pied des maçonneries d'élévation. L'entrepreneur et l'architecte veillent à ce qu'elles soient placées suivant les règles de l'art.

F) Planchers en hourdis sur rez-de-jardin et sur rez-de-chaussée

Les planchers sont constitués de hourdis en béton lourd de surcharge utile de 350Kg/m². Une chape de compression armée de 5 cm d'épaisseur est coulée sur toute la surface.



G) Planchers en hourdis sur étage 1

Les planchers sont constitués de hourdis en béton lourd de surcharge utile de 350Kg/m². Une chape de compression armée de 5 cm d'épaisseur est coulée sur toute la surface.

H) Maçonnerie d'élévation des murs extérieurs

La maçonnerie d'élévation a une épaisseur totale de 36cm. Elle démarre à partir de l'assise du hourdis du rez-de-chaussée et se compose comme suit :

Parement de briques :

- parement en briques module 21/10/6.5 (58 pièces / m²) ton rouge/brun
- creux ventilé
- panneau isolant de 100mm en polyuréthane « PUR » placé contre la paroi chaude en maintenant la lame d'air
- blocs de béton de 14cm et 19cm.

I) Murs intérieurs

Tous les murs intérieurs sont en cloisons de plâtre. Les maçonneries mitoyennes entre appartements sont réalisées en murs doublés composés de :

- d'un bloc béton de 14 cm.
- une isolation acoustique en laine de roche de 4 cm. Elle est continue sur l'épaisseur du plancher.
- et un bloc béton de 14 cm.

J) Cheminées

Il s'agit de cheminées liées aux gaines techniques. Elles sont donc valorisées par typologie

Cela comprend :

- La cheminée
- Le raccord de l'étanchéité en pied de souche
- La traversée du complexe de toiture en ce y compris le pare-vapeur
- La gestion étanche à l'air du conduit traversant le pare-vapeur
- Conduit en attente pour raccordement des techniques

K) Seuils

Les seuils de portes et fenêtres sont réalisés en pierre bleue (petit granit), épaisseur 5 cm, largeur 18 cm minimum avec débordement avant et larmier. Éventuellement (suivant plans) débordement latéral de 5 cm de part et d'autre de la baie, lorsque cela est possible. Le chant vu est meulé, la face supérieure est meulée. La pose est exécutée au mortier de ciment. La porte d'entrée a un seuil avec talon.

L) Aciers

- Cornières galvanisées pour baies extérieures
- Poutrelles métalliques protégées contre la rouille (enduites de 2 couches de minium)
- Les linteaux des baies extérieures sont réalisés avec cornière en acier galvanisé.

M) Ventilations

Les conduits de ventilation sont connectés à la souche de cheminée.

N) Boucle de terre

Le bouclage du conducteur de terre s'effectue à l'endroit du compteur d'électricité qui se situe dans le local technique. Le câble de cuivre d'une section de 35 mm² est placé sous les fondations linéaires et sur le périmètre.

O) Terrasses

Chaque appartement dispose d'une magnifique terrasse. L'acquéreur pourra y accéder par une porte coulissante ou une porte-fenêtre. Les terrasses pour les étages sont des éléments en béton préfabriqués destinés à rester apparents. Les terrasses situées au rez-de-chaussée recevront un revêtement « type dalle sur plots » ou en pavés de béton drainant. Les terrasses des étages sont pourvues de garde-corps en aluminium.



1.2 TOITURE

1.2.1 Charpente et couverture

Les charpentes sont des charpentes préfabriquées.

La couverture sera réalisée comme suit :

- Tuiles ondulées de teinte gris anthracite
- Sous-toiture type KoraFleece
- Isolation 25cm en cellulose dans l'épaisseur de la charpente
- Pare-vapeur hygrovariable
- Contregitage des plafonds, latte 28/44 à 40cm
- Plancher OSB 18mm

1.3 MENUISERIES EXTERIEURES

Toutes les menuiseries sont réalisées sur mesure en PVC par une entreprise agréée. Les châssis sont réalisés avec double bête, double vitrage isolant ($U_g=1.0$), et joint d'étanchéité périphérique conformément à la dernière norme en vigueur. Les vitrages de l'entièreté des menuiseries respectent scrupuleusement la norme NBN S23-002 c'est-à-dire le feuilletage du verre pour les portes et fenêtre dont la hauteur d'allège est inférieure à 90 cm.

Les portes d'entrées communes en PVC sont dotées de double frappe, de double bête, avec un joint d'étanchéité automatique « Kaltefeind ».

Elles sont équipées de serrures motorisées pour parlophonie et contrôle d'accès.

Les portes des garages extérieures sont de type basculantes motorisées.



2. PARACHEVEMENT

2.1 PARACHEVEMENT DES COMMUNS

2.1.1 Revêtement des sols et murs

Les sols des espaces communs carrelés, sauf au sous-sol où il s'agit d'un radier en béton lissé. Les murs de la cage d'escalier de secours sont en maçonnerie apparente ; non peinte. Les halls communs devant ascenseurs sont plafonnés et peints.

2.1.2 Escalier

Escalier en béton carrelé. Il est muni d'une main courante en inox.

2.1.3 Electricité

Les espaces communs sont munis de différents points lumineux à détecteurs. Des éclairages de secours sont également prévus.

2.1.4 Locaux techniques

Un local technique abritant les compteurs d'électricité et d'eau est situé au rez-de-jardin, accessible depuis le parking. Les compteurs de gaz sont placés à l'extérieur dans une zone prévue à cet effet (jardin collectif arrière).

2.1.5 Parlophone

Près de la porte de l'entrée des immeubles, un poste de parlophonie est présent. Il est muni des différentes sonnettes. Le choix peut alors être fait de déverrouiller la porte depuis l'appartement.

2.1.6 Lutte contre l'incendie

Les communs répondent aux normes les plus strictes de lutte contre l'incendie. A cette fin, des extincteurs sont présents ainsi qu'une signalisation adéquate. La signalisation concerne les extincteurs et les niveaux. Des exutoires de fumées sont prévus au sommet des cages d'escalier intérieures.

2.2 PARACHEVEMENT DES APPARTEMENTS

2.2.1 Portes intérieures

La porte d'entrée des appartements sont résistantes au feu 1/2H, elle comprend un cylindre de sécurité ainsi qu'une serrure multipoints. Pour les portes dans les appartements, la base consiste en une porte tubulaire à battée stratifiée CPL laquée blanc; ébrasements et chambranles blancs ; quincaillerie en inox.

Option : D'autres finitions peuvent être obtenues sur demande pour les portes intra-appartement.

2.2.2 Parquet

Du parquet est prévu dans les chambres. Il s'agit d'un parquet mélaminé de marque QUICKSTEP Série CREO. Plusieurs couleurs au choix. Il est posé sur sa sous-couche standard. Des plinthes en Mdf Pré peint 68mm x 12mm sont posées sur le périmètre de chaque pièce prévue en parquet.

2.2.3 Mur et Plafond

Le plafonnage est de type « Knauf » ou similaire et exécuté sur tous les murs en blocs et sur dalles de hourdis.

Les enduits sont prêts pour le travail du peintre : c.-à-d. faisant l'objet de petites finitions possibles (planéité, réparation, rebouchage).

De plus, après un an, il appartient à l'acquéreur de poser un joint d'Elastofil sur les crans laissés aux anglées par le plafonneur.

Remarque : Les pièces métalliques à plafonner sont recouvertes préalablement d'un treillis et enduites afin d'éviter toutes fissurations et taches de rouille.

Faux plafond : Certains espaces (suivant plans) reçoivent un faux plafond en plaques de plâtre, permettant de dissimuler les ventilations intérieures aux appartements.

(excepté la buanderie).

2.2.4 Tablettes

Tablettes de fenêtre en marbre : à choisir parmi 3 modèles.

Épaisseur: 20mm.

2.2.5 Chape, isolations thermique et phonique des sols

Au rez-de-chaussée, une chape thermique PUR de 10 cm d'épaisseur projetée est prévue sur l'entièreté de la surface dans chaque unité d'habitation.

Aux étages, une isolation projetée de 6cm est prévue. Elle est composée d'une chape de 3cm d'épaisseur à performance acoustique et d'une chape de 3cm d'épaisseur à performance thermique. L'ensemble est en PUR et provient du même fabricant.

A tous les niveaux, est prévu une chape de +/- 8 cm exécutée au sable du Rhin prête à recevoir un carrelage d'une épaisseur de +/- 1.5 cm. La chape est armée d'un treillis galvanisé à mailles 50/50/02.

2.2.6 Carrelage-Faïence

Sont compris dans le poste carrelage :

- Carrelage au sol dans living, cuisine, hall d'entrée, hall de nuit, WC, vestiaire, buanderie et salle de bains.
- Faïences de la SDB; sont compris : murs pourtour de la douche, crédence lavabos (ht. 50cm), tablier et crédence baignoire (ht. 50cm).
- Plinthes dans toutes les pièces carrelées.

Prix public carrelage et faïence : 37.5 €/ m² htva. Carrelage non rectifié. Carrelage sol 30/30, 40/40 ou 50/50, 60/60 ou rectangulaire (imitation bois) 60x15, 75x15, 85x22.

Prix public plinthes : 9€ / mct htva (fournisseur agréé par CME Construct)

Option : D'autres finitions peuvent être obtenues sur demande pour le choix des carrelages.

2.2.7 Chauffage gaz par chaudière murale individualisée

Le bâtiment est raccordé en eau potable sur le réseau S.W.D.E afin de satisfaire les besoins sanitaires et de chauffage. Le réseau d'évacuation des eaux usées est conforme à la NIT200. Une ventilation primaire des colonnes de décharge est réalisée. La distribution d'eau froide est prévue avec un compteur privatif individuel pour chaque appartement. La distribution principale et dans les appartements en eau sanitaire est faite par des tuyauteries de type multiskin. Un ou plusieurs collecteurs de distribution sont placés selon les types d'appartements.

Chaque appareil peut être isolé de l'adduction d'eau par un robinet du type SCHELL ou similaire, excepté les douches et les baignoires. Sous chaque évier de cuisine sont prévus un robinet double service et un siphon permettant le raccordement d'un lave-vaisselle. Dans la buanderie, des raccords en attente sont prévus pour le raccordement d'une machine à laver.

L'installation du gaz sera conforme aux prescriptions de la compagnie de distribution et du service incendie compétent. Les appartements sont équipés individuellement de chaudières gaz à condensation avec production d'eau chaude instantanée, adaptées aux besoins sanitaires des appartements (1 ou 2 salles de bains). Le dimensionnement des corps de chauffe est effectué afin de garantir les températures suivantes

- Living / cuisine : 22°C

- Salles de bains et douches : 24°C

La chaudière alimente un réseau de chauffage sol individuel agrafé dans l'isolation en polyuréthane dans les pièces de vie, hall d'entrée, hall de nuit, buanderie et salles de bains. Il n'y a pas de radiateurs prévus dans les chambres. Les salles de bain sont en outre équipées d'un radiateur sèche serviette mixte.

Les collecteurs pour le chauffage sol sont placés dans le local technique. Le réseau (chauffage sol) est pilotable par un thermostat équipé d'une régulation climatique à sonde extérieure.

2.2.8 Sanitaires

Les appartements sont équipés des éléments sanitaires suivants :

- Châssis pour WC suspendu – Lave main avec robinetterie – Lavabo (1ou deux en fonction des appartements) avec sous-meuble, robinetterie et miroir plat. Baignoire avec mitigeur et/ou receveur de douche avec mitigeur thermostatique et cloison libre en verre trempé – dévidoir et sa robinetterie. Voir descriptif détaillé par appartement.

2.2.9 Ventilation

Les appartements sont ventilés par ventilation individuelle et sont réalisés suivant le système C. Ventilation simple flux Renson EVO C+. L'apport d'air neuf provenant de l'extérieur est assurée par des grilles invisibles présentes dans les châssis des locaux secs. L'extraction de l'air vicié se fait de façon mécanique via des bouches de ventilation placées dans les espaces humides (cuisine, WC, SDB, buanderie). L'apport d'air neuf se fait de façon naturelle tandis que l'extraction de l'air vicié du logement est réalisée grâce au système mécanique C+ via des gaines placées dans les faux-plafonds ou dans des caissons. Des bouches d'extraction (plafonniers ou muraux) sont ainsi placées dans les pièces humides.

2.2.10 Electricité

Les marques et types de matériel proposés sont donnés à titre indicatif et peuvent être remplacés à tout moment par du matériel similaire et de qualité équivalente.

L'installation est exécutée conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'élaboration du présent descriptif des travaux.

Le tubage est encastré dans les murs, sols et plafonds des locaux d'habitation. Il est apparent dans les locaux non plafonnés (garage, local technique...)

- Interrupteurs de marque NIKO ou similaire de type à bascule.
- (les appareils d'éclairage ne sont ni fournis ni posés)
- Prises de courant assorties.
- Coffret 25D60
- Différentiel général
- Tubage TV, fils et prise et tubage coaxe, fils et prises RJ45.
- Sonnette de type carillon fonctionnant sur le secteur et commandée par bouton avec porte-nom sur la porte d'entrée de l'appartement.
- Raccordement à la boucle de terre ainsi que réalisation des liaisons équipotentielles principales et secondaires.
- Parlophone 1 poste intérieur et 1 poste à rue.
- Réception par un organisme agréé.
- Installation prévue pour la téléphonie, internet et télévision via VOO (voir ci-dessous télédistribution) et via PROXIMUS (voir ci-dessous RJ45).

NB : Colonne de raccordement comprise. Voir descriptif détaillé par appartement.

2.2.11 Parlophonie

Dans chaque appartement est présente une unité de parlophonie.

2.2.12 Cuisine équipée

Un budget de 6.500 euros htva est prévu.

Il peut être proposé un aménagement intégré, en collaboration avec notre fournisseur.

2.2.13 Ascenseur

Appareil d'une capacité : 9 personnes/Vitesse : 1m/s

Finition Cabine : A déterminer

3. AMENAGEMENT DES ABORDS

- Les emplacements extérieurs de parking ainsi que les trottoirs sont réalisés en pavé de béton ;
- Les pelouses des jardins à jouissance privative ainsi que les jardins communs, sont plantés en tenant compte du climat ;
- Des emplacements intérieurs sont prévus pour les poubelles ;
- Les boîtes aux lettres des appartements sont situées dans le sas d'entrée.

4. REMARQUES GENERALES

Tous les travaux décrits ci-dessus sont réalisés selon les règles de l'Art. Le Maître de l'Ouvrage et/ou l'architecte se réserve(nt) le droit de modifier le présent descriptif des travaux dans le but d'améliorer la qualité constante des travaux en fonction de l'évolution technique de construction.

Le cahier des charges a été composé minutieusement et avec le plus grand soin. Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que toutes modifications éventuelles des mesures ou choix matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux.

Les perspectives et les photos couleurs vous sont livrées à titre d'illustration, mais ne constituent aucunement un document contractuel.