

Les Coteaux de l'Orjo

Rue de Sedent - Jambes

DESCRIPTIF COMMERCIAL : **CAHIER DES CHARGES**



Table des matières

Introduction.....	1
Table des matières	2/3/4
Introduction, performance énergétique.....	5
Situation.....	6
Intervenants.....	7
Composition du projet.....	8
Généralités.....	9/10/11
GROS ŒUVRE	12
1. Travaux préparatoires	12
2. Travaux de terrassement.....	12
3. Fondations	12
4. Égouttages	13
5. Travaux de construction en béton	13
6. Constructions en acier.....	14
7. Maçonnerie rez-de-chaussée	14
8. Maçonnerie d'élévation.....	14
9. Façade extérieure et isolation.....	14
TRAVAUX DE TOITURE.....	15
1. Travaux de toiture	15
2. Évacuation d'eaux de pluie.....	15
ISOLATION	16
1. Isolation thermique	16
2. Isolation acoustique	16
MENUISERIE EXTÉRIEURE.....	17
1. Menuiserie extérieure et vitrage.....	17
2. Garde-corps terrasses	17
MENUISERIE INTÉRIEURE	17
Portes intérieures et d'entrée de l'appartement	17

PLAFONNAGE, FAUX PLAFONDS.....	18
1. Plafonnage.....	18
2. Faux plafonds	18
CHAPE, ISOLATION, SOLS, FAÏENCE.....	18
1. Chape et isolation.....	18
2. Carrelages	19
3. Faïences	19
4. Plinthes.....	19
5. Terrasses et balcon, option.....	19
CUISINE.....	20
SANITAIRES.....	21
1. Descriptif salle de bain / douche.....	21
2. Descriptif WC.....	21
3. Conduites	21
VENTILATION	21
Ventilation	21
ELECTRICITÉ	22
1. Électricité	22
2. Lignes électriques	22
3. Interrupteurs - prises de courant	22
4. Appareils d'éclairage	22
5. Dispositifs électriques appartement	23
6. Dispositifs spéciaux	23
CHAUFFAGE/INSTALLATION SANITAIRE	24
1 Chauffage	24
2 Installation sanitaire.....	24
TRAVAUX DE PEINTURE.....	24
1. Travaux de peinture	24
PARTIES COMMUNES	25
1. Hall (s) d'entrée/cage d'escalier.....	25
2. Ascenseur.....	25
3. Egout.....	25
4. Conduites gaz , eau, électricité, téléphonie.....	26
5. Aménagement des abords ⑦.....	26
RECEPTION.....	26

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALE.....	27
---	-----------

Art. 1	27
Art. 2	27
Art. 3	27
Art. 4	27
Art. 5	28
Art. 6	28
Art. 7	28
Art. 8	28
Art. 9	28
Art.10	29

Introduction

Les Coteaux de l'Orjo (Rue de Sédent à Jambes) se compose de 26 appartements répartis dans 3 immeubles, idéalement situés entre Namur et Erpent, à côté d'un bois qui sera le départ de vos promenades vers Géronsart et à proximité de toutes les commodités de la ville "à la campagne".

La E411 et E42 sont accessibles en quelques minutes par différentes routes nationales et le quartier est bien desservi par les transports en commun.

L'ensemble des appartements a été conçu afin d'offrir un maximum d'ergonomie et de confort, une luminosité optimale, de très beaux espaces et une absence de vis-à-vis. Tout cela en se conformant aux normes énergétiques les plus récentes.

Chaque appartement est équipé du chauffage par le sol et de sa ventilation double flux indépendante. Les espaces communs ont quant à eux été optimisés afin de limiter les frais s'y rapportant.

Performance énergétique du bâtiment

Le projet vise à satisfaire les exigences réglementaires en matière de performance énergétique QZEN

Le niveau d'isolation est K24 et la valeur moyenne U de l'enveloppe s'élève à 0,35 W/m²K. Les espaces sont ventilés via un système double-flux à récupération de chaleur. Le débit de fuite à 50 Pa par unité de surface est de 2 m³/(h.m²) et les valeurs par défaut du logiciel PEB pour l'inertie sont conservées. Le besoin de chauffage ainsi calculé via le logiciel PEB v11.5.4 s'élève à 1329 kWh/an.

Le besoin en eau chaude sanitaire est calculé pour l'ensemble des unités résidentielles. Les besoins nets annuels en eau chaude sanitaire s'élèvent dès lors à 1915 kWh/an.

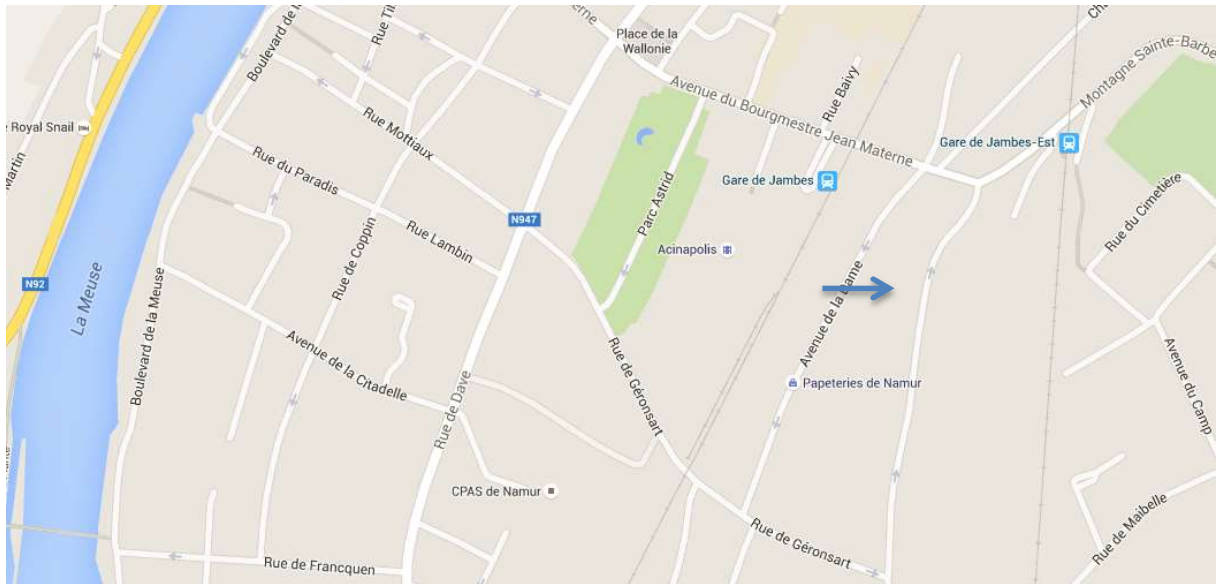
Le besoin de refroidissement est calculé via le logiciel PEB v11.5.4 et s'élève à 172 kWh/an.

Enfin, la consommation électrique est de l'ordre de 4472 kWh/an pour une unité résidentielle.

La consommation due à l'éclairage et à l'électroménager équivaut à 2220 kWh/an, en considérant que 100% des lampes installées sont munies d'ampoules économiques. La consommation des électroménagers est estimée selon les hypothèses suivantes :

- lessiveuse : 2.03 kWh par cycle
- sèche-linge : 6.53 kWh par cycle
- lave-vaisselle : 2.45 kWh par cycle
- 275 kWh pour l'ensemble des équipements de cuisine (four, cuisinière, frigo, congélateur) et des appareils en veille dans les pièces de vie
- La consommation des autres appareils électriques est négligée. La consommation électrique liée à l'éclairage et à l'électroménager est augmentée de 20% pour tenir compte de la présence d'équipements audiovisuels et informatiques ... Ce facteur est déjà inclus dans les résultats.

Situation :



5100 Jambes Rue de Sedent

PROVINCE DE NAMUR

COMMUNE DE NAMUR

Namur 4ième DIV / Jambes 2ième DIV, SECTION E 536b/pie 1

Référence permis d'urbanisme : PUCODT/JAM/480/2021

Ce projet est situé sur la parcelle de 58 ares 53ca.

Intervenants

<u>Maître d'Ouvrage /Promoteur</u>  Lifting-Construct sa Rue du Pont d'Aoust, 17 5340 Gesves Tél : 0474/12.32.24 Tél : 0474/67.43.01 info@lifting-construct.be	<u>Responsable PEB</u>  Robin CRASSET - agrément : AEF-00516 45 rue de Warnant 5537 BIOUL Tél : 0487/36.32.78 r.crasset@secund.be
<u>Bureau d'architecture</u>  A2 ARCHITECTS Architecte 23/1 rue Théodore Baron - 5000 NAMUR Tél : 0478/43.15.10 info@a2architectes.be	<u>Coordination de la sécurité</u>  Sécund SRL – Nicolas Deneffe Rue du Hameau 25D 5330 Assesse n.deneffe@secund.be
<u>Bureau d'étude stabilité</u>  Bureau AERTS r.aerts@bureau-aerts.be Clos des baies sauvages, 4 B-5101 ERPENT Tél/Fax : +32(0)81/26.04.10 GSM : +32(0)476/99.92.94	<u>Notaire</u>  Maître Antoine Declairfayt www.notairedeclairfayt.be Rue Jaumain 9 – 5330 Assesse Tél : +32(0)83/23.05.43

Composition du projet

Les Coteaux de l'Orjo se composent de 26 appartements répartis dans 3 immeubles : Bloc A 8 appartements, Bloc B 9 appartements et le Bloc C 9 appartements,

Composition :

Immeuble A

3.1.1 appartement 2 chambres
3.2.2 appartement 2 chambres
3.2.3 appartement 2 chambres
3.3.4 appartement 3 chambres
3.3.5 appartement 2 chambres
3.4.6 appartement 2 chambres
3.4.7 appartement 2 chambres
3.5.8 appartement 3 chambres

Immeuble B

2.1.1 appartement 2 chambres
2.1.2 appartement 2 chambres
2.2.3 appartement 3 chambres
2.2.4 appartement 2 chambres
2.3.5 appartement 3 chambres
2.3.6 appartement 2 chambres
2.4.7 appartement 2 chambres
2.4.8 appartement 2 chambres
2.5.9 appartement 3 chambres

Immeuble C

1.1.1 appartement 1 chambre
1.1.2 appartement 2 chambres
1.2.3 appartement 3 chambres
1.2.4 appartement 2 chambres
1.3.5 appartement 3 chambres
1.3.6 appartement 2 chambres
1.4.7 appartement 2 chambres
1.4.8 appartement 2 chambres
1.5.9 appartement 3 chambres

GENERALITES

Ce cahier des charges des ventes décrit toutes les parties de votre habitation et ses matériaux. Ce document fait partie intégrante du contrat d'entreprise et est garant de la bonne exécution technique de votre logement.

Les données ci-après sont purement informatives pour l'acquéreur. Elles permettent de se faire une idée précise des travaux de construction ainsi que des matériaux utilisés. Ces données sont exprimées dans un langage clair, non technique. Cependant, il est de notre droit d'adapter ou de changer certains matériaux de construction si nous le jugeons nécessaire par des matériaux équivalents.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des dits matériaux mis en œuvre.

L'exécution des travaux sera conforme aux conditions reprises dans le permis d'urbanisme. L'exécution des travaux sera conforme aux prescriptions et normes suivantes :

- Les normes, lois et réglementations en vigueur en Belgique au moment de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme ;
- Les réglementations communales en vigueur applicables ;
- Les normes en vigueur en matière de sécurité et de vitrage de sécurité ;
- Les normes PEB déterminant les exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments en vigueur à la date d'introduction de la demande d'obtention d'un permis d'urbanisme définitif. Sont inclus dans le prix de vente tous les frais d'étude habituels et leur suivi avant et pendant les travaux : la taxe de construction, le permis délivré par le service d'incendie, l'assurance « **tous risques chantier** » ainsi que les honoraires de l'architecte, du coordinateur de sécurité et santé, du conseiller en PEB, des ingénieurs en stabilité et du géomètre. Les coûts de raccordements aux services d'utilité publique ne sont pas inclus dans le prix de vente. Les coûts de l'acte de vente, les honoraires des notaires, les coûts d'établissement de l'acte de base et de ses annexes, la TVA et les droits d'enregistrement du terrain sont à charge de l'acquéreur. (Se référer au tableau détaillé des coûts ci-joint).

Les dimensions indiquées sur les plans sont approximatives. L'exactitude ne peut être garantie, étant donné que des différences peuvent apparaître durant la réalisation des

travaux. Les différences éventuelles, supérieures ou inférieures, à l'avantage ou au préjudice de l'acquéreur, ne peuvent en aucun cas donner lieu à une modification du prix.

Toute modification considérée comme nécessaire pour des raisons techniques, esthétiques ou de stabilité sera réalisée par le maître d'ouvrage sans que l'accord de l'acquéreur ne soit nécessaire. Les éventuelles mentions d'armoires, de meubles, séchoir et lave-linge sont des illustrations et ne sont pas comprises dans le prix. Les faux plafonds sont indicatifs au niveau de la forme et non contraignants.

Délai d'exécution :

Les travaux de construction « ***Les Coteaux de l'Orjo*** » ont débuté le 17/01/2023 pour un délai de 300 jours ouvrables, suivant les choix des acquéreurs.

Ce délai est donné à titre indicatif et peut être modifié en fonction de :

- Force majeure (non limitée : Intempéries, grève, guerre, problèmes techniques, révolte, pandémie...);
- Travaux et changements supplémentaires de la part de(s) l'acheteur(s) ;
- Choix tardif des matériaux de finition de la part de(s) l'acheteur(s) ;
- Certains lots peuvent être disponibles avant cette date.

Modifications demandées par l'acquéreur :

Dans sa partie privative, l'acquéreur a le droit de solliciter toute modification qu'il jugerait intéressante afin de personnaliser son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire. Les modifications ne peuvent évidemment pas être de nature à nuire à la stabilité de l'immeuble, ni à son aspect esthétique, et pourront être refusées par l'architecte ou le promoteur si elles mettent en cause la bonne marche des travaux, le délai d'achèvement de ceux-ci, ou si elles sont demandées tardivement. Toutes les modifications d'aménagement intérieur et répondant aux critères ci-dessus seront de pleine responsabilité de l'acquéreur. Pour être acceptées par la société promotrice, ces modifications devront être nécessairement demandées par écrit. Cette dernière communiquera à l'acquéreur les changements de prix éventuels et l'éventuel délai complémentaire pour réaliser ces travaux. L'acquéreur devra les approuver pour rendre les modifications effectives endéans les 15 jours et/ou suivant l'urgence mentionnée dans l'offre.

Aucun travail supplémentaire, ni aucune modification, ne seront réalisés par la société promotrice tant qu'elle n'aura pas reçu de l'acquéreur une commande écrite. Les acquéreurs s'interdisent de commander directement quelque travail que ce soit aux sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

Afin de faciliter l'organisation administrative de la promotion, il est décidé que le coût des travaux ou modifications éventuels supplémentaires fera l'objet d'un avenant des matériaux (prix public) et de la main-d'œuvre mais sera facturé séparément. La marge appliquée par le promoteur sur le prix sera de 10 %, elle comprend les frais généraux, de gestion et bénéfices du promoteur. Chaque modification fera en outre l'objet de frais administratifs de 120 €.

GROS ŒUVRE

1. Travaux préparatoires

- Relevé du terrain par un géomètre agréé ;
- Tracé de l'alignement + contrôle par le géomètre et la commune ;
- Tracé des bâtiments ;
- Sondage du sous-sol ;
- Étude environnementale ;
- Police TRC ;

2. Travaux de terrassement

- Viabiliser le terrain ;
- Terre excavée : Evacuation en décharge agréée et conservée sur place pour remblayer ;
- Remblai par couches de 30 cm et compacté ;
- Boucle de terre ;

3. Fondations

- Des fondations spéciales sont prévues selon les données du rapport d'essais de sol et de l'étude du bureau de stabilité ;
- La dalle de sol est réalisée en béton armé coulé sur place selon l'étude et l'approbation de l'ingénieur en stabilité ;
- Les retenues de terre stabilisée au niveau des parkings sont réalisées avec des éléments préfabriqués en béton type « L » conformément à l'étude de stabilité ;

4. Égouttages

- Les sections et diamètres des tuyaux et des conduits sont calculés d'une façon large afin d'assurer une décharge rapide tant des eaux résiduaires que des eaux pluviales.
- Les tuyaux employés varient en diamètre suivant l'étude. Les décharges verticales d'eaux résiduaires et d'eaux pluviales sont complètement étanches et à surface intérieure lisse, pourvues de tous accessoires nécessaires, le tout d'après les plans et directives de l'architecte. Au besoin, certaines seront isolées acoustiquement.
- Les conduits possèdent une résistance supérieure aux températures élevées, aux influences chimiques pouvant provenir de détergents, de produits de lessive ou d'autres éléments analogues éventuels, ainsi qu'une résistance supérieure aux influences mécaniques qui pourraient se présenter en matière de fracture et autre.
- L'exécution de l'ensemble s'effectue en outre d'après les directives émanant ou prescrites par les sociétés de distribution concernées.
- Étude comprise selon le plan architecte
- Le raccordement à l'égout selon les plans du permis de bâtir
- Matériel : nouvelles évacuations en PE et/ou PVC.
- Tout compris, notamment chambres de visite.

5. Travaux de construction en béton

- Travaux de construction conformément à l'étude et aux directives du bureau de stabilité.
- Les murs enterrés sont réalisés en prémurs coffrant et armés de barres d'acier verticales/horizontales.
- Les dalles de sol sont réalisées selon les calculs et plans de l'ingénieur stabilité, elles se composent de prédalles et dalles coulées et de hourdis suivant l'étude de stabilité.
- Les escaliers de secours sont en béton coulé en usine avec nez de marches antidérapantes.
- Les balcons sont en béton avec sous face apparente.

6. Constructions en acier

- Conformément à l'étude et aux directives du bureau de stabilité et selon l'exigence des

pompiers

- Ces poutres et colonnes seront intégrées dans les maçonneries ou dans les faux plafonds

7. Maçonnerie au rez-de-chaussée

- Prémurs coffrant et armés de barres d'acier verticales/horizontales.
- La maçonnerie porteuse en blocs de béton au rez-de-chaussée

8. Maçonnerie d'élévation

- Maçonnerie portantes élément silico-calcaire de grand format
- Maçonnerie non portantes en blocs de plâtre

9. Façade extérieur & Isolation

- Façades contemporaines principalement en crépi appliqué sur un isolant EPS graphité de 180 mm
- Ponctuellement du bardage en bois exotique ajouré et selon le plan défini.
- Ponctuellement de briquettes collées et selon le plan défini.

TRAVAUX DE TOITURE

1. Travaux de toiture

- Les toitures plates sont réalisées avec couche en pente, pare-vapeur, et isolation conformément à l'étude PEB. L'étanchéité de la toiture est en PVC.
- Les couvre-mur du toit sont prévus en aluminium.
- Les couvre-mur des terrasses et balcons son en profilés d'acier thermo laqué.
- L'accès au toit se fait selon le plan de santé et de sécurité (plan SS) du coordinateur de la sécurité.
- Une ligne de vie est placée sur la toiture des penthouses.

2. Évacuation d'eaux de pluie

- Descente d'eau pluviale en zinc anthracite.
- PE et/ou PVC aux endroits où les évacuations d'eaux de pluie sont intégrées aux gaines techniques.

ISOLATION

1. Isolation thermique

- Les dalles de sol, les toits et les façades sont équipés de l'isolation thermique nécessaire conformément à l'étude PEB et selon les normes en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis unique.
- L'immeuble vise à satisfaire les exigences réglementaires en matière de performance énergétique QZEN

Le niveau d'isolation est K24 et la valeur moyenne U de l'enveloppe s'élève à 0,35 W/m²K. Les espaces sont ventilés via un système double-flux à récupération de chaleur. Le débit de fuite à 50 Pa par unité de surface est de 2 m³/(h.m²) et les valeurs par défaut du logiciel PEB pour l'inertie sont conservées. Le besoin de chauffage ainsi calculé via le logiciel PEB v11.5.4 s'élève à 1329 kWh/an.

- Ces valeurs vont dépendre de l'encodage final.

2. Isolation acoustique

- Les murs de séparation entre les appartements et les parties communes sont dédoublés avec un isolant acoustique de 40 mm mitoyen.
- Les sols bénéficient d'un isolant acoustique Insulit norme IDO 717-2.
- L'acquéreur ou le locataire ne peut en aucun cas apporter des modifications qui peuvent influencer la qualité acoustique comme notamment forer dans les parois de séparation, placer des appareils bruyants, provoquer le contact entre les constructions flottantes et les diverses parties de la construction.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

1. Menuiserie extérieure et vitrage

- La menuiserie extérieure est réalisée en aluminium. La couleur est déterminée par l'architecte.
- Tous les ouvrants de fenêtre s'ouvrent vers l'intérieur.
- Au moins une fenêtre basculante, pivotante ou coulissante par pièce de vie.
- Les seuils des fenêtres sont en aluminium, laqués dans la couleur choisie par l'architecte et le maître d'ouvrage. Les seuils des fenêtres allant jusqu'au sol sont prévus en pierre bleue.
- Double vitrage isolant respecte la norme NBN S23-002 DV ULTRA ONE K1,0.
- Les épaisseurs de verre sont calculées selon les normes en vigueur en ce qui concerne l'action du vent.
- Les penthouses bénéficieront de vitrage solaire sur les châssis de leurs portes-fenêtres, cuisine, buanderie et salle de bain.

2. Garde-corps terrasses

- Les garde-corps des terrasses sont réalisés en profilés d'acier thermo laqué dont la couleur est déterminée par l'architecte et/ou du verre de sécurité pour les façades.

MENUISERIE INTÉRIEURE

Portes intérieures

- Fournisseur Covamen ;
- Fabrication Belge
- Des portes mélaminées blanche avec clinche de porte en inox brossé.
- Les clés pour les portes intérieures sont prévues.

- Salle de bain et toilette avec clinche de porte en inox brossé .
- Porte d'entrée renforcée et résistante au feu suivant rapport pompier de teinte grise.
- Les appartements non équipés au moment de la réservation pourront être personnalisés.

PLAFONNAGE, FAUX PLAFONDS

1. Plafonnage

- Selon le support : une couche de plâtre ou d'enduis
- Pas de plafonnage aux endroits où un faux-plafond en plaques est prévu.
- Attention que de légères fissures de rétrécissement peuvent se produire durant les premières années aux jonctions entre des matériaux de construction différents. Elles ne présentent aucun danger de stabilité. Ces fissures de rétrécissement sont inhérentes à la méthode de construction utilisée et doivent être acceptées par les acquéreurs.
- Le plafonnage répondra à la tolérance et à la finition décrites dans le CSTC pour le plafonnage normal.

2. Faux plafonds

- Les faux plafonds sont réalisés en plaques de plâtre sur structure de suspension.
- Si des faux plafonds sont prévus pour placer des gaines de ventilation, une hauteur de plafond la plus élevée possible par rapport au sol fini est recherchée.
- Les faux plafonds sont présents principalement dans les halls et cuisines pour la distribution des gaines de ventilation et ce, en plaques de plâtre.

CHAPE, ISOLATION, SOLS, FAÏENCE

1. Chape et isolation

- La chape flottante d'une épaisseur variable de 80 mm est réalisée par Carro-Bel.
- Chape de remplissage thermique & acoustique EPS Iso-Bel 160

- Membrane acoustique Insulit 4 + 2 norme IDO 717-2.

2. Carrelages

- Les carrelages sont en céramique et sont prévus au sol, dans tous les locaux.
- Les plinthes sont découpées dans le carrelage et sont donc assorties au sol.
- Les carrelages sont prévus en pose droite et les joints de ciment seront adaptés à la couleur du carrelage.
- Les appartements non équipés au moment de la réservation pourront être personnalisés.

3. Faïences

- En fonction de l'appartement, 2 formats sont proposés : faïences 30 x 60 cm de teinte blanc mat ou 120 x 40 cm de teinte beige sont prévues , sur les murs de douche, Le bac baignoire et une rangée sur le bain. Une sous-membrane étanche est prévue derrière les carrelages.
- Sous le bain, une chambre de visite est prévue (dans les joints d'un carrelage et rebouchée au silicone).
- Les faïences sont de couleur blanc mat. Les joints de ciment sont prévus 'ton sur ton'. Des lattes de finition Schlüter sont prévues aux angles sortants.
- Les appartements non équipés au moment de la réservation pourront être personnalisés.

4. Plinthes

- Joint silicone entre le carrelage et la plinthe selon les règles de l'Art.

5. Terrasse & balcon extérieur, option

- Les terrasses sont en dalles céramique 60x60 posées sur plots. Pour autant que ce travail n'est pas déjà réalisé, une option bois moyennant un supplément de prix est possible.

CUISINE



Chaque appartement dispose d'un ensemble d'équipement mobilier, sanitaire (évier et robinetterie) et électroménagers pour la cuisine. Cet ensemble de mobilier, sanitaire et d'électroménager est étudié spécifiquement pour chaque appartement. Un plan d'aménagement particulier de l'ensemble et un détail de l'électroménager sera donc proposé aux acquéreurs. Un budget spécifique est lié à chaque appartement et sera présenté sur simple demande aux acquéreurs.

Si l'ensemble mobilier, sanitaire et électroménagers n'est pas encore commandé au moment de l'acquisition de l'appartement et sur base du plan d'aménagement et du budget, l'acquéreur dispose de la faculté de personnaliser sa cuisine selon ses desiderata.

Un décompte est établi après le choix définitif et la commande de cet ensemble n'est confirmée qu'après l'accord de l'acquéreur sur ce décompte.

Meubles : Le mobilier et l'ensemble des équipements est visible au magasin EGGO de Erpent.

Sanitaire : Evier inox et mitigeur chromé de la marque CompoNenti.

Electroménager : Le matériel est de la marque Beko et est garanti 5 ans. Il se compose d'une plaque à induction (4 zones), d'une hotte aspirante au charbon actif, d'un combiné réfrigérateur (193 L) / congélateur (69 L), d'un lave-vaisselle et d'un four encastrable.

Tous les détails sont disponibles dans le dossier ci-joint.

SANITAIRES

1. Description de la salle de bain/douche

- Fournisseur Group THYS & Facq

- Baignoire en acrylique blanc 170 cm x 75 cm avec robinet thermostatique + douchette manuelle + paroi pour bain (si l'appartement est également pourvue d'une douche séparée, la paroi de bain n'est pas d'application).

- Bac de douche blanc minimum 90 cm x 90 cm x 6 cm voire dimension précise sur les plans spécifiques y compris le robinet thermostatique de douche et tige à glissière de 60 cm avec douchette manuelle, porte-savon.

- Porte de douche et si nécessaire paroi latérale.

- Meuble lavabo avec un vasque de 70 cm de large équipé d'un robinet mélangeur de lavabo avec vidange automatique, miroir au-dessus de l'évier + éclairages.

- Meuble lavabo avec double vasque de 120 cm de large équipé de deux robinets mélangeurs de lavabo avec vidange automatique, miroir au-dessus de l'évier + éclairage.

2. Description WC

- WC suspendu en porcelaine blanc.

- Lave-mains 40 cm blanc en porcelaine + robinet d'eau froide.

3. Conduites (eau et évacuation)

- A l'exception de la toilette et de son lave-mains, du lave-linge et du lave-vaisselle, tous les robinets sont prévus d'eau chaude et d'eau froide.

- Le raccordement pour la machine à laver est prévu dans la buanderie.

- Aucune extraction d'air chaud du sèche-linge n'est prévue, les acquéreurs devront donc installer un appareil à condensation.

- Les collecteurs se situeront dans la buanderie.

- Les appartements non équipés au moment de la réservation pourront être personnalisés.

- L'ensemble des fiches techniques est disponible séparément.

VENTILATION

- Conforme au permis d'urbanisme et à la législation PEB : système de ventilation double flux mural Zender Comfo pro 300 sera placé dans la buanderie.
- L'ensemble des fiches techniques est disponible séparément.

ÉLECTRICITÉ

1. Électricité

- Conforme à la REGIE.
- Conforme aux prescriptions du distributeur de courant.

2. Lignes électriques

- Toutes les conduites sont encastrées, sauf dans les locaux techniques.
- Le tableau divisionnaire est composé des fusibles automatiques et de toutes les protections nécessaires, l'emplacement est spécifique par appartement.

3. Interrupteurs et prises de courant

- En plastique blanc de la marque NIKO
- Interrupteurs à 1,10 m de haut.
- Prises de courant : à 0,30m de haut, 0,30 m des coins.
- L'installation complète telle que décrite au plan est réceptionnée par un organisme agréé (hors luminaires).

4. Appareils d'éclairage

- Les points lumineux seront à prévoir par les acquéreurs après la réception provisoire de l'appartement.

5. Dispositifs électriques

- **Les Chambres** : 1 point lumineux (si le plan le demande : plusieurs points lumineux), 2 commandes, 2 double prises, 1 simple prise, 1 raccordement TV et téléphone.
- **Salle de bain/ de douche** : 1 commande, éclairage au-dessus du miroir + 1 commande, 2 prises de courant (en cas de double lavabo : à gauche et/ou à droite du meuble suivant la zone de sécurité).
- **WC** : 1 point lumineux, 1 commande.
- **Hall + hall de nuit** : Nombre de points lumineux (PL) selon la forme du hall (droit 1 PL, en forme de L 2 PL). Commande de l'éclairage : en fonction du nombre de points lumineux, 1 prise de courant. A la porte d'entrée : 1 sonnette.
- **Buanderie** : 1 point lumineux, 1 commande, 1 prise de courant pour le séchoir et 1 prise de courant pour la machine à laver, 1 alimentation chaudière, 1 prise, 1 double prise à hauteur du boîtier des fusibles pour le raccordement du modem.
- **Cuisine** : 1 point lumineux central + commande, 1 point lumineux supplémentaire au-dessus de la plaque de cuisson, 3 doubles prises au-dessus du plan de travail, 1 prise de courant pour combinée micro-ondes (éventuel) et/ou four à air chaud, 1 prise de courant pour le frigo, 1 prise de courant pour la hotte, 1 prise de courant pour le lave-vaisselle, 1 alimentation pour la plaque de cuisson.
- **Salon et salle à manger** : Au moins deux points lumineux (si living en forme de L + 1 PL) et 2 commandes, 3 doubles prises de courant, 4 simples prises de courant. Thermostat d'ambiance. Raccordement TV et téléphone, câblage.
- **Terrasse** : 1 point lumineux ; 1 commande.
- **Cave** : 1 point lumineux + 1 prise. *(Si option cave prise)*

6. Dispositifs spéciaux

- TV + raccordement téléphone : prise de courant, boîte encastrée, conduites, câblage, plaquettes de recouvrement. Abonnement et raccordement non inclus.
- Par appartement : au moins un détecteur de fumée sur pile est prévu par niveau (conformément à la législation sur le bail et le permis d'urbanisme déclaré définitif).
- Des alimentations pour chargeur de voitures électriques sont envisageables moyennant un supplément (fonction de la charge du véhicule).

CHAUFFAGE/INSTALLATION SANITAIRE

1. Chauffage

- Chauffage central individuel avec chaudière au gaz à condensation.
- Marque : Bulex ThermoMaster 25/30-A
- Thermostat à programmer dans le séjour.
- Chauffage sol dans toutes les pièces.
- Prise de courant prévue dans la salle d'eau pour un sèche-serviette complémentaire au système de chauffage prévu (non compris).

2. Installation eau chaude sanitaire

- Préparation d'eau chaude par la chaudière avec boiler intégré.
- L'ensemble des fiches techniques est disponible séparément.

TRAVAUX DE PEINTURE

Couche de propreté sur murs et plafonds des appartements.

PARTIES COMMUNES

1. Hall(s), cage d'escalier

- L'ensemble de ces parties plafonnées et carrelées.
- Locaux techniques : sols en carrelage, murs apparents rejointoyés.
- Les luminaires sont placés.
- Les équipements demandés par le service incendie sont fournis.
- L'escalier reste en béton apparent avec nez anti-dérapant au niveau des marches et il sera pourvu de garde-corps.

2. Ascenseur

- Fabricant OTIS
- Model Gen 360
- Finition intérieure et extérieure : Inox brossé
- Plafond Blanc
- Sol Sandstone
- Barre d'appui inox
- Miroir
- Cet ascenseur de dernière génération hybride récupère l'énergie en descente pour la réinjecter dans le système.

3. Egout

- Les canalisations des eaux grises et eaux de pluie placées en partie dans les gaines techniques verticales de la buanderie et sous les parkings sur la longueur du lotissement à proximité de la voirie, conformément au plan et permis.

4. Conduite gaz, eau, électricité, téléphonie

- Les conduites enterrées passent à l'avant des bâtiments pour alimenter l'ensemble des compteurs individuels.
- La distribution continue dans la gaine technique verticale vers les buanderies et chaudière et ce pour chaque immeuble.
- Les frais de location des compteurs, taxes, provisions et autres sont pour le compte de l'Acheteur.
- L'ensemble du dispositif incendie.

5. Aménagement des abords

- Mur de soutènement en L béton entre les immeubles.
- Aménagement des pelouses avec gazon.

- Pose d'une haie en bordure de voirie en « Carpinus bettulus » 80-100 cm.
- Pose d'arbres, pommiers, érables, noyer.
- Parking à l'avant des immeubles en dalle gazon.
- Voirie en revêtement hydrocarbonés et bitumineux – revêtement poreux.
- Création de parkings sur la voie publique suivant plan et prescription de la ville de Namur.
- Création d'un trottoir public le long de la voirie sur l'ensemble du projet

RÉCEPTION

1. Premier nettoyage

- Totalelement nettoyé et prêt à être occupé.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

Art. 1

Il est totalement interdit à l'acquéreur d'un appartement de faire pénétrer sur le chantier d'autres entrepreneurs et fournisseurs avant la réception provisoire sans autorisation écrite préalable du vendeur, et de leur laisser réaliser des travaux. Le non-respect des dispositions de cet article décharge le vendeur de toute responsabilité et de toute garantie envers l'acquéreur en ce qui concerne les travaux réalisés à la demande de l'acquéreur.

Art. 2

L'acte de base, le compromis de vente, le présent cahier des charges et les plans se complètent. Si des contradictions ou des aspects manquant de clarté apparaissent entre les différents documents, la priorité sera alors donnée aux documents conformément à l'ordre mentionné ci-dessus. Les travaux qui ne sont pas expressément énumérés ou décrits dans la description précédente ne sont pas compris dans le prix de vente. De même, le mobilier qui est présenté pour illustrer les plans de vente n'est pas compris dans le prix de vente, sauf si mention en est faite dans le cahier des charges.

Art. 3

Il est interdit à l'acquéreur de prendre directement contact avec les entrepreneurs et les fournisseurs du vendeur, de même que de leur communiquer des indications ou des modifications à réaliser. Toute l'information doit être préalablement communiquée au vendeur. Ce dernier fera le nécessaire pour diffuser l'information parmi les exécutants. En cas de non-respect de cette clause, seul l'acheteur sera responsable des dommages éventuels occasionnés et des défauts d'exécution.

Art. 4

Sauf convention contraire entre l'acquéreur et le promoteur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à d'autres corps de métiers que ceux choisis par le promoteur avant la réception provisoire de l'appartement. Si l'acquéreur décide de soustraire un poste de parachèvements compris dans du prix d'achat de son appartement, l'Entrepreneur-Promoteur doit en être averti par écrit deux semaines avant la signature du compromis de vente. En outre, un montant de trente pourcents du poste concerné sera dû d'office par l'acquéreur au promoteur.

Art. 5

L'acquéreur prendra possession de son bien après le paiement intégral du montant des travaux et des éventuels travaux complémentaires. Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux pavements, plafonnages, menuiseries, appareils sanitaires après aménagement par l'acquéreur dans le bien ou par un tiers le représentant.

Art. 6

L'acheteur reconnaît et accepte que le Vendeur a toujours la possibilité de changer de fournisseur.

Art. 7

Après la réception provisoire de l'appartement, l'acquéreur doit toujours donner accès à son lot au vendeur ou à ses entrepreneurs, en vue d'effectuer d'éventuelles travaux, ou de procéder à des contrôles ou divers similaires éventuels pendant les heures de travail habituelles. L'exécution des travaux après les remarques faites lors de la réception provisoire n'est pas liée à un délai : le vendeur a le droit de faire effectuer ces travaux en même temps que dans d'autres lots. L'entrepreneur peut, après autorisation du vendeur, fixer un rendez-vous avec l'acquéreur pour l'exécution du reste des travaux.

Art. 8

L'acquéreur est, tant envers le vendeur qu'envers les tiers, intégralement responsable de son lot dès que ce dernier a fait l'objet de la réception provisoire. A partir de ce moment, il doit gérer son bien en personne prudente et raisonnable, et souscrire auprès de sa compagnie toutes les assurances nécessaires. Le vendeur veillera à ce que l'acquéreur puisse atteindre son bien en permanence. L'acquéreur ne pourra cependant demander aucune indemnité de dommage ou de moindre jouissance pour son lot. L'acquéreur devra quant à lui toujours respecter le règlement du chantier.

Art. 9

Selon le présent cahier des charges, l'acquéreur n'a ni la possibilité de dévier des matériaux de finition décrits, ni de faire intervenir son propre entrepreneur. Si tel est son souhait, il devra signer préalablement le descriptif de vente à particulier.

L'acquéreur reconnaît et accepte que les méthodes d'exécution décrites dans ce cahier des charges le sont à titre informatif. Le vendeur se réserve par conséquent le droit d'y déroger pour autant qu'il fournisse un produit de qualité et/ou d'exécution similaire.

Art.10

Responsabilité décennale

Conformément aux articles 1792 et 2270 de l'ancien Code Civil, la responsabilité décennale prendra cours respectivement à la date de réception provisoire des parties privatives et communes, et sera acquises et bénéficiera aux propriétaires successifs.

Une fois la réception provisoire faite, que ce soit de manière écrite ou tacite, le promoteur-vendeur n'est plus responsable des vices apparents (article 1642 de l'ancien Code Civil) autres que ceux qui seraient relevés dans le procès-verbal de réception provisoire.

Les frais de raccordement des impétrants ne sont pas compris dans le prix d'achat du bien (voir tableau des frais) et sont à charge de l'acquéreur de chaque lot pour son lot.

Ce document a été établi en trois exemplaires et signé par l'acquéreur et le vendeur. Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire signé.

Par la présente, l'acquéreur déclare qu'il a pris connaissance des mentions du présent cahier des charges et qu'il les accepte.

Date :

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé » :

Pour le vendeur,

Pour l'acquéreur,

