

**ENTREPRISES KOECKELBERG SA**

Rue Noel Sart-Culpart, 44 - 6060 GILLY - Tél : 071/41.40.20 - info@koeckelberg.be



## **CAHIER SPECIAL DES CHARGES**

**" RESIDENCE LIGNE CLAIRE " à JAMBES | ERPENT**



## TABLE DES MATIERES

### DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

**1. OBSERVATIONS PREALABLES** **page 4**

- 1.0. Préambule
- 1.1. Frais et accessoires
- 1.2. Modifications demandées par l'acquéreur
- 1.3. Suppression des travaux
- 1.4. Gammes d'échantillons – appartement modèle
- 1.5. Accès au chantier – contrôle
- 1.6. Réceptions
- 1.7. Occupation de l'appartement
- 1.8. Assurances
- 1.9. Frais de préchauffage
- 1.10. Décorations privatives
- 1.11. Transfert des risques
- 1.12. Responsabilité décennale

**2. DESCRIPTION DES MATERIAUX**

**2.1. GROS ŒUVRE** **page 8**

- 1. **Implantation – terrassements**
- 2. **Fondations**
- 3. **Etude de stabilité**
- 4. **Structure porteuse du bâtiment**
  - 4.1. Structures porteuses horizontales
  - 4.2. Structures porteuses verticales
  - 4.3. Poutres et colonnes
- 5. **Cloisons intérieures non porteuses**
- 6. **Egouts – décharges**
- 7. **Traitement de l'air**
- 8. **Façades**
- 9. **Toiture – isolation thermique – étanchéité**
  - Toits plats
- 10. **Terrasses et balcons**
  - 10.1. Revêtement des terrasses au rez-de-chaussée
  - 10.2. Revêtement des terrasses aux étages +1 et +2
  - 10.3. Balcons
  - 10.4. Garde-corps des terrasses et balcons
- 11. **Travaux d'étanchéité**
  - 11.1. Toiture horizontale
  - 11.2. Toitures en pente
- 12. **Coupoles d'éclairage et de fumée**
- 13. **Pierre bleue**
- 14. **Isolation**
  - 14.1. Isolation acoustique
    - Horizontale
    - Verticale
  - 14.2. Isolation thermique



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES I ERPENT

---

- 15. **Chape**
- 16. **Raccordements**
  - 16.1. Raccordement à l'eau
  - 16.2. Raccordement à l'électricité
  - 16.3. Raccordement aux égouts, téléphone

### 2.2. PARACHEVEMENT

page 12

#### A. APPARTEMENTS

- A.1. Plafonnage
- A.2. Equipement électrique
- A.3. Installation de chauffage
- A.4. Installation sanitaire
- A.5. Revêtement de sol
- A.6. Revêtement mural
- A.7. Tablettes de fenêtres
- A.8. Equipement de cuisine
- A.9. Menuiserie extérieure
- A.10. Menuiserie intérieure
- A.11. Prévention incendie

#### B. PARTIES COMMUNES

page 17

- B.1. Finitions des parties communes
  - B.1.1. Entrée commune
  - B.1.2. Hall des ascenseurs et escaliers de secours
- B.2. Ascenseurs
- B.3. Menuiserie intérieure
- B.4. Ventilation
- B.5. Economie environnementale
- B.6. Prévention incendie
- B.7. Abords

### 3. CLAUSES ADMINISTRATIVES

page 19



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES I ERPENT

### DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

#### 1. OBSERVATIONS PREALABLES

##### 1.0. Préambule

Le présent cahier des charges porte sur la construction de la "Résidence Ligne Claire" sur le terrain sis Avenue du Camp , 23-25 à 5100 JAMBES , cadastré ou l'ayant été : Div 4 section D numéro 132B, 132A.

La " Résidence Ligne Claire " regroupant 12 unités d'appartements comprend des appartements de 1, 2 et 3 chambres, tous avec un parking privatif extérieur, des caves privatives en sous-sol, des terrasses, balcons ou jardins privatifs.

Cette résidence est idéalement implantée à proximité du centre-ville et ses commerces, des transports en commun et d'axes routiers importants. Le permis d'urbanisme pour la construction de cet immeuble à appartements a été octroyé par le Collège Communal de la Ville de Namur, le 28.09.2017. (réf n° Urbanisme DAU/AJA/PU/JAM/731/2016).

Le présent cahier spécial des charges définit toutes les parties de votre bâtiment, décrivant les processus de mise en œuvre des matériaux utilisés et leur description.

Garant de la bonne exécution technique de votre logement, il fait donc partie intégrante du contrat d'entreprise.

Toutefois, les données reprises ci-après ne sont nullement limitatives et n'ont pour seul but que d'informer plus amplement l'acquéreur quant aux travaux de construction auxquels il peut s'attendre et quant au choix des matériaux de construction mis en œuvre, ceci dans un langage compréhensible, non technique.

Le système de construction de l'**Entrepreneur-Promoteur KOECKELBERG S.A** est conçu afin de garantir la qualité de ses réalisations. Il constitue la synthèse d'une **expérience de plus de 85 années** et la mise en application de techniques de constructions innovantes et éprouvées.

En concertation avec l'acquéreur, l' Entrepreneur-Promoteur jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une modification au présent descriptif. En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines options sont impossibles à mettre en œuvre. Toute dérogation aux stipulations du cahier des charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. L'Entrepreneur-Promoteur précisera l'incidence éventuelle sur le prix et sur les délais que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et ne pourra induire aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera seul habilité à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, certains choix, comme les revêtements de sols et de murs ou les menuiseries intérieures, peuvent être effectués par l'acquéreur dans la gamme présentée dans la salle d'exposition de l'Entrepreneur-Promoteur. L'acquéreur sera contacté pour confirmer ses choix et déterminer l'emplacement des sources d'électricité et des sanitaires et éventuellement des cloisons dans la mesure des possibilités techniques.

A certains stades d'avancement du chantier, l'Entrepreneur-Promoteur est amené, pour les lots invendus à faire lui-même certains choix de matériaux, d'équipements ou de positionnements de ces derniers. Ces choix pourraient s'avérer différents de ceux prévus au cahier des charges et/ou aux plans. L'acquéreur ne pourra, dans ce cas, se prévaloir de ces différences éventuelles pour réclamer une modification ou un dédommagement.

L'**Entrepreneur-Promoteur** se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation et ce, pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à celle des matériaux décrits ci-après.

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.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES I ERPENT

---

L'acquéreur est tenu d'acheter et conserver une réserve d'environ 5% de chaque type de carrelage posé. Si le carrelage n'existe plus sur le marché et qu'il n'y a pas de réserve lors d'une réparation à exécuter par l'**Entrepreneur-Promoteur** dans le cadre de la garantie, l'**Entrepreneur-Promoteur** ne pourra être tenu responsable des frais du remplacement éventuel de l'intégralité du carrelage concerné.

Tout appareil ou meuble (armoires, vestiaire, cuisine, ...) éventuellement indiqué sur les plans ne l'est qu'à titre indicatif et n'est pas compris dans le prix (sauf s'il figure explicitement dans le présent cahier des charges).

Les études statiques, thermiques et autres techniques spéciales seront confiées à des sociétés spécialisées possédant une expérience reconnue.

Les implantations et les choix liés aux techniques spéciales et aux matériaux seront déterminés par l'**Entrepreneur-Promoteur** pour les logements vendus lors de la phase d'encastrement.

### REMARQUE :

Tous les noms de produits ou d'équipements cités dans le présent CSC le sont à titre indicatif, le constructeur pourra toujours leur substituer des produits de qualité et/ou performances similaire(s) disponibles sur le marché.

### 1.1. Frais et accessoires

Les frais et accessoires, entre autres de travaux en plus ou en moins ou de choix autre que de matériaux standard prévus en matière de parachèvement, ne sont pas compris dans le prix de construction mentionné dans la convention de vente sous seing privé, mais font cependant partie indivisible de ce prix de construction et sont plus amplement repris dans les conditions de vente ou dans les choix retenus et/ou écrits rédigés à ce sujet, exigibles et payables tel que mentionné aux conditions générales de vente.

### 1.2. 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.

Toute modification d'aménagement intérieur et répondant aux critères ci-dessus sera de la 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.

Pour rendre les modifications effectives, l'acquéreur devra les approuver endéans les 15 jours et/ou suivant l'urgence mentionnée dans l'offre.

Aucun travail supplémentaire, ni aucune modification, ne sera réalisé 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 supplémentaires éventuels ou modifications fera l'objet d'un avenant des matériaux et de la main-d'œuvre et sera facturé séparément. La marge appliquée par le promoteur sur le prix sera de 15 %, elle comprend les frais généraux et de gestion. Chaque modification fera en outre l'objet de frais administratifs de 250 €.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES I ERPENT

---

### **1.3. Suppression des travaux**

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 métier que ceux choisis par le promoteur.

L'acquéreur s'interdit de faire réaliser, avant la réception provisoire du logement, des travaux par des corps de métier autres que ceux choisis par l'Entrepreneur-Promoteur ou sans l'accord exprès de celui-ci. Cet accord est à la libre discrétion de l'Entrepreneur-Promoteur.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive de l'Entrepreneur-Promoteur.

Si l'acquéreur souhaite soustraire le budget déterminé de la cuisine du prix d'achat de son appartement, l'Entrepreneur-Promoteur doit en être averti par écrit le plus tôt possible. En outre, un montant de vingt-cinq pourcents du prix de la cuisine restera acquis à l'Entrepreneur-Promoteur.

### **1.4. Gammes d'échantillons – appartement modèle**

L'exposition de gammes d'échantillons ou d'un appartement-modèle ou de référence n'a qu'un caractère purement informatif.

Seules les conventions écrites entre parties ainsi que les plans et documents signés entre eux seront d'application et contractuels pour autant qu'ils aient en outre été ratifiés par la direction du promoteur-vendeur.

### **1.5. Accès au chantier – contrôle**

L'accès au chantier par l'acquéreur et/ou ses représentants ne sera autorisé qu' accompagné d'un délégué de l'Entrepreneur-Promoteur, après avoir pris rendez-vous.

Un rendez-vous peut être demandé par l'acquéreur lors de chaque demande de paiement de tranche, si vente sous Loi Breyne, pour permettre à l'acquéreur, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué..

L'acquéreur n'a en outre pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement à l'Entrepreneur-Promoteur et à l'architecte.

En conclusions, l'acquéreur aura accès au chantier, moyennant accord préalable et pour autant qu'il soit accompagné d'un délégué du promoteur-vendeur, seulement après rendez-vous et ce à ses risques et périls exclusifs, sans aucun recours possible envers le promoteur-vendeur ou ses préposés.

### **1.6. Réceptions**

La réception provisoire et la réception définitive, tant des éléments privatifs que des parties communes y afférentes, s'effectuera d'après la procédure plus amplement décrite dans les conditions générales de vente / compromis de vente.

Pour rendre la réception possible, les travaux doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE" JAMBES I ERPENT

---

## **1.7. Occupation de l'appartement**

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation par l'acquéreur.

L'aménagement par l'acquéreur, avant de procéder à la réception provisoire du logement, de meubles ou d'appareils, la réalisation par celui-ci de travaux d'embellissement tels que peinture, décoration, etc. entraîneront de facto la réception provisoire des travaux au profit du promoteur-constructeur.

Dans ce cas, l'acquéreur déclare prendre possession d'un appartement en parfait état et aucune réclamation ne pourra être émise par lui. Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux revêtements de sols, plafonnages, menuiseries, appareils sanitaires et cuisine équipée après aménagement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé au promoteur-constructeur l'entièreté du prix du logement et des options éventuelles.

## **1.8. Assurances**

Le promoteur-vendeur souscrira les premières polices d'assurances pour des montants suffisants en couverture des risques d'incendie.

Cette police sera reprise par l'association des copropriétaires pour le terme légal encore à courir et la communauté des copropriétaires en paiera les primes dès souscription ou reprise de ladite police.

## **1.9. Frais de préchauffage**

A la fin des travaux de finition des parties privatives, pour des nécessités d'essai ou pour des impératifs climatiques, il est vivement conseillé au propriétaire de mettre en route l'installation de chauffage. Les frais relatifs à ce préchauffage seront à charge du propriétaire. Le choix final de l'entreprise fournissant l'énergie reste à charge du propriétaire.

Par défaut, l'Entrepreneur-Promoteur établit un contrat avec ENGIE. Le Conseil de Copropriété pourra décider d'un changement éventuel de fournisseur après la réception provisoire des communs.

## **1.10. Décorations privatives**

Au moment de la prise en possession de l'appartement par l'acquéreur, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment.

En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

Des fissures d'enduit, de retrait de menuiserie et des fissures au droit des joints entre prédalles ou hourdis ainsi qu'à la jonction de matériaux de nature différente peuvent se présenter après un laps de temps plus ou moins long.

Ces fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont inhérentes aux propriétés physiques des matériaux et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Il est d'ailleurs conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration importants la première année de l'occupation de l'appartement.

Ces fissures éventuelles dues aux retraits ou aux dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans les bâtiments ne peuvent donner lieu à aucune contestation ni à aucun retard dans les paiements de la part de l'acquéreur, ni à un dommage-intérêt quelconque.

## **1.11. Transfert des risques**

Le transfert des risques conformément aux articles 1788 et 1789 du Code Civil s'effectuera dès la réception provisoire des parties communes du bâtiment ou d'une partie complète de celui-ci ou le cas échéant dès réception provisoire des éléments privatifs vendus dans l'immeuble si cette dernière réception, pour quelque raison que ce soit, s'effectuait plus tôt.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES I ERPENT

---

### **1.12. Responsabilité décennale**

Conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la responsabilité décennale prend cours respectivement à la date de réception provisoire des parties privatives et communes acquises et bénéficie aux propriétaires successifs.

Le promoteur-vendeur est tenu à ce moment de transférer à l'acquéreur les garanties pour les parties privatives et au gérant-syndic de la copropriété les garanties relatives aux parties communes.

Ces garanties se limitent au remplacement ou à la réparation des travaux jugés de concert comme mal exécutés, tout autre dommage ou indemnité étant exclu.

Une fois la réception provisoire faite, soit écrite soit tacite, le promoteur-vendeur n'est plus responsable des vices apparents (article 1642 du Code Civil).

## **2. DESCRIPTION DES MATERIAUX**

### **2.1. GROS ŒUVRE**

#### **1. Implantation – terrassements**

1.1. L'implantation du bâtiment a lieu conformément aux données mentionnées aux plans de construction et d'après les directives de l'autorité communale. Les terres provenant des déblais et excavations nécessaires pour la réalisation de volumes de construction souterraine seront, dans la mesure du possible et d'après la nécessité, à nouveau répandues sur le chantier ; les terres en excédent seront évacuées.

1.2. Les dimensions reprises aux plans sont des dimensions gros œuvre. Compte tenu des tolérances admises dans le bâtiment, elles ne sont pas garanties exactes au centimètre.

#### **2. Fondations**

La résistance de surcharge du sol est définie sur base des sondages de sol effectués par un laboratoire spécialisé.

Les fondations du bâtiment sont exécutées d'une manière adaptée quant à la profondeur et à la résistance de surcharge, à la résistance du sol et à la charge de l'immeuble à ériger, en fonction des résultats provenant des sondages de sol effectués sur les lieux par une firme spécialisée et examinés par le **Bureau d'Etudes BSOLUTIONS**, sis rue Louis Genonceaux n°12, 5032 ISNES, représenté par Philippe DECOCK.

#### **3. Etude de stabilité**

Une étude de stabilité est effectuée pour le bâtiment en entier par le même bureau d'études stabilité.

#### **4. Structure porteuse du bâtiment**

##### **4.1. Structures porteuses horizontales**

Celles-ci sont exécutées en béton armé conformément aux normes belges NBN.

Les dalles de béton entre niveau sont constituées de prédalles suivant le choix du Bureau d'Etudes et de dalles béton coulées sur place.

Une surcharge fixe habitation est prévue de 400 kg/m<sup>2</sup>, une surcharge utile de 300 kg/m<sup>2</sup> est prévue dans les couloirs et chemins de fuite et une surcharge mobile habitation de 200 kg/m<sup>2</sup>.

##### **4.2. Structures porteuses verticales**

Celles-ci sont exécutées en maçonnerie et/ou en béton armé, d'après les mentions figurant aux plans en dimensions conformes aux normes européennes NBN EN 771-3 et NBN 15.

Les maçonneries portantes sont réalisées en blocs de béton lourd et ou en blocs de silico-calcaire.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES I ERPENT

---

### 4.3. Poutres et colonnes

Celles-ci sont exécutées en béton armé, d'après composition et armement découlant de l'étude de béton armé et conformément aux normes NBN 15.

### **5. Cloisons intérieures non porteuses**

Les cloisons sont réalisées en carreaux de plâtre ou équivalent; elles présentent une épaisseur de +/- 100 mm. Les 2 faces sont lisses. Des carreaux de plâtre hydrofugés seront utilisés dans les locaux humides (salle de bain, buanderie, wc ...) ainsi qu'à la base de chaque cloison.

### **6. Egouts – décharges**

Le système comprend :

- la décharge des eaux fécales et des eaux résiduaires en polypropylène ou PEHD,
- l'évacuation des eaux pluviales en PVC,

Les sections et les diamètres des tuyaux et des conduits sont calculés d'une façon très large afin d'assurer une décharge rapide tant des eaux résiduaires que des eaux pluviales et ce en toutes circonstances.

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 de l'Architecte.

L'exécution de l'ensemble s'effectue en respectant les normes en vigueur et les prescriptions du fabricant.

### **7. Traitement de l'air**

Le système retenu pour les centrales de traitement de l'air est du type " Double flux" individuel, avec récupérateur de chaleur haut rendement : type système D conformément à la norme de ventilation NBN D 50-001, à savoir amenée et évacuation mécanique de l'air avec récupérateur de chaleur.

Les groupes de traitement d'air individuels se situent dans chaque appartement.

D'une manière générale, les locaux seront traités comme suit :

- air extrait dans les wc, salle de bain, salle de douche et cuisine
- air neuf pulsé dans les chambres et/ou bureaux et living

Par ailleurs, certaines zones des appartements sont équipées de faux plafonds permettant la traversée de ces conduits vers les différents locaux à ventiler.

Dans chaque local, les bouches de pulsion et d'extraction plafonnières ou murales suivant les cas sont réglées pour répondre aux débits prescrits.

A l'intérieur de l'appartement, l'air circule suivant les débits par des fentes sous les portes ou des grilles de transfert comprises dans la présente entreprise. (OT)

Les hottes de cuisine seront du type à charbon actif. Les hottes ne font pas partie du présent lot.

Les débits d'extraction sont définis en fonction des besoins et des normes en vigueur suivant les études de Techniques Spéciales du Bureau d'Etudes BSOLUTIONS, représenté par Philippe DECOCK. Ils ne pourront être mis à l'arrêt par les acquéreurs.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES I ERPENT

---

### 8. Façades

Les façades sont exécutées soit en briques de ton rouge-brun, avec un isolant en panneaux rigides de polyuréthane de 10cm, soit en crépis sur isolant de ton blanc avec un isolant de polystyrène expansé de 20 cm, se conformant au permis d'urbanisme délivré.

### 9. Toiture – isolation thermique – étanchéité

#### Toits plats

Dans le cas des toits plats sur support béton, ils reçoivent une isolation de type PUR ou équivalent d'une épaisseur totale de 16 cm.

L'exécution des toitures s'effectue avec une membrane d'étanchéité type Derbigum ou équivalent ou EPDM. Elle est réalisée par des firmes spécialisées avec une garantie totale de 10 ans.

### 10. Terrasses et balcons

Chaque terrasse est individuelle et ne sert qu'à une unité privative du bâtiment.  
Dans le cas de toitures plates non privatives, aucun revêtement n'est placé sur l'étanchéité des toitures.

#### 10.1. Revêtement des terrasses au rez-de-chaussée

Les revêtements des terrasses privatives du rez-de-chaussée seront réalisés en dalles de béton ou équivalent, suivant choix de l'architecte.

#### 10.2. Revêtement des terrasses aux étages +1 et +2

Les revêtements des terrasses privatives seront réalisés en dalles sur plots ou revêtement en bois suivant choix de l'architecte.

#### 10.3. Balcons

Les balcons sont en béton apparent sans revêtement complémentaire.

#### 10.4. Garde-corps des terrasses et balcons

Les garde-corps des terrasses sont exécutés en verre sécurit transparent ou coloré, suivant le choix du Promoteur. Ils correspondent à toutes les normes de sécurité et aux prescriptions belges en la matière.

### 11. Travaux d'étanchéité

Toiture horizontale :

L'isolation thermique est appliquée sous une membrane d'étanchéité qui se compose soit d'une couche supérieure en Derbigum armé et d'une sous-couche autocollante ou équivalent soit d'une membrane en EPDM.

### 12. Coupoles d'éclairage et de fumée

Chaque trémie d'escaliers de secours est éclairée par une fenêtre de toit de type Roto ou Velux qui assume également la fonction d'exutoire de fumée suivant les normes prescrites par les services ou les autorités compétents en la matière.

### 13. Pierre bleue

La pierre bleue, classe B, est prévue pour tous les seuils des entrées communes et des portes d'entrée privatives des appartements avec une finition adoucie.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES I ERPENT

---

### 14. Isolation

#### 14.1. Isolation acoustique

##### Horizontale

Une chape flottante est placée sur une isolation de polyuréthane et sur une membrane acoustique avec remontées verticales en périphérie de chape.

##### Verticale

Suivant les cas, il est appliqué une cloison en carreaux de plâtre de 10 cm d'épaisseur contre les parois mitoyennes entre deux appartements et sur les parois de séparation entre parties privatives et parties communes. En outre, un isolant en laine minérale d'une épaisseur de 3 cm sera placé entre cette cloison de plâtre et le mur porteur.

#### 14.2. Isolation thermique

Une isolation thermique de l'enveloppe extérieure du bâtiment est prévue afin d'atteindre l'objectif du niveau de performance énergétique des bâtiments décrit dans la déclaration PEB initiale.

- Parement extérieur :

Suivant les cas :

1. isolation en 20 cm de polyuréthane ou équivalent entre le support et le crépi
2. isolation en 10 cm de polyuréthane ou équivalent entre le support et la brique de parement.

- Toiture plate +/- 16 cm de polyurethane

- Double vitrage : performance  $U = 1,1 \text{ Watt/m}^2\text{K}$ ,

- Chaque plancher de chaque niveau reçoit au sol une isolation du type polyuréthane projeté ou équivalent d'une épaisseur de 10 cm pour le rez-de-chaussée et de +/- 8 cm pour le plancher des étages.

### 15. Chape

#### Plancher du rez-de-chaussée sur sol :

- Un revêtement de sol ;
- Une chape de +/- 8 cm;
- Une membrane acoustique de +/- 9 mm
- Une couche d'isolation thermique de mousse polyuréthane (PUR) d'une épaisseur de +/- 10 cm;
- Un radier de béton de +/- 25 cm suivant étude de stabilité
- Un visqueen sur sable stabilisé et/ou empierrement

#### Plancher du rez-de-chaussée sur sous-sol :

- Un revêtement de sol ;
- Une chape de +/- 8 cm;
- Une membrane acoustique de +/- 9 mm
- Une couche d'isolation thermique de mousse polyuréthane (PUR) d'une épaisseur de +/- 10 cm;
- Une chape de béton + pré-dalle de +/- 24 cm

#### Planchers des étages :

- Un revêtement de sol ;
- Une chape de +/- 8 cm;
- Une membrane acoustique de +/- 9 mm
- Une chape de remplissage d'Foamcem de 8 cm
- Une chape de béton + pré-dalle de +/- 24 cm
- Un plafonnage de +/- 1 cm



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclair-namur.be](http://www.ligneclair-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES I ERPENT

### **16. Raccordements**

De manière globale, il est prévu une intervention forfaitaire de l'acquéreur d'un appartement dans le budget "impétrants" à hauteur de 3.800 € hors tva (hors prise d'abonnements / ouverture de compteurs).

#### **16.1. Raccordement à l'eau**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau jusqu'aux différents compteurs est réalisé par le promoteur. Les compteurs privatifs ainsi que le compteur des communs sont demandés et posés par le promoteur au nom et pour compte de chaque propriétaire et du syndic. L'ensemble des compteurs d'eau sera placé dans un local technique agréé par la SWDE. Les frais se rapportant aux compteurs et à leur raccordement seront à charge de l'acquéreur compris dans "le forfait Impétrants".

#### **16.2. Raccordement à l'électricité**

Les compteurs d'électricité seront groupés au rez de chaussée dans un local approprié. Les frais se rapportant aux compteurs et à leur raccordement seront à charge de l'acquéreur compris dans "le forfait Impétrants".

#### **16.3. Raccordement aux égouts, au téléphone**

Le promoteur prévoira la pose des câbles pour la télédistribution et le téléphone à partir des locaux communs des compteurs, situés en sous-sol, jusqu'à chaque appartement à un endroit spécifique. Les frais de raccordement seront à charge de l'acquéreur compris dans le "le forfait Impétrants".

## **2.2. PARACHEVEMENT**

### **A. APPARTEMENTS**

#### **A.1. Plafonnage**

Enduit type mono-couche : sur béton armé, blocs de béton lourd et prédalles.  
Enduit mince sur pré-dalles au plafond.  
Le plafonnage est livré brut et il appartient à l'acquéreur d'assurer le masticage, l'égrenage et le ponçage du support avant la mise en peinture.

#### **A.2. Equipement électrique**

L'équipement en électricité s'effectue conformément aux indications figurant aux plans et conformément aux prescriptions en vigueur lors de la délivrance du permis d'urbanisme tant en matière de sécurité que de confort électrique.  
L'installation électrique sera apparente dans tous les locaux dont les maçonneries ne sont pas enduites.  
Tous les appartements sont pourvus d'un coffret divisionnaire avec les automates nécessaires par circuit distinct ainsi que d'un interrupteur différentiel de perte de courant avec en outre un interrupteur différentiel séparé pour les parties privatives d'eau.  
Le gainage de téléphone et de télédistribution est posé depuis les différentes prises jusqu'à proximité immédiate du tableau électrique pour l'installation des répartiteurs respectifs à prévoir à charge de l'acquéreur. Une prise double est prévue pour les raccordements en téléphonie.

Les interrupteurs et prises de courant sont de ton blanc, du type encastré dans les locaux habitables.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES I ERPENT

Pour autant que les locaux figurent aux plans des appartements, il est prévu par local :

<b>Hall d'entrée/ Hall de nuit</b>	1 détecteur incendie 1 point lumineux 2 directions	1 prise simple Hall nuit : 1 prise simple
<b>1<sup>ère</sup> chambre</b>	1 point lumineux central 2 directions	1 prise double 1 prise simple de chaque côté lit 1 prise double RJ 45
<b>Chambres 2 et 3</b>	1 point lumineux central	1 prise simple 1 prise simple à côté lit 1 prise double 1 prise double RJ 45
<b>Salle de bains/salle de douches</b>	1 point lumineux central	1 prise double 1 arrivée pour élément éclairage
<b>W.C.</b>	1 point lumineux	-
<b>Débarras – buanderie</b>	1 point lumineux	1 prise double (lave-linge, sèche-linge)
<b>Séjour</b>	2 points lumineux 2 directions (*) 1 point lumineux ext. balcon	2 prises doubles 2 prises simples 1 prise double RJ 45
<b>Cuisine</b>	1 point lumineux (*) 1 arrivée point lumineux armoires de cuisine	1 prise frigo 1 prise four ordinaire 1 prise taque électrique 1 prise hotte 1 prise lave-vaisselle 1 à 3 prises doubles plan de travail selon appartement

(\*) dans certains cas, un des points lumineux du séjour fait office de point lumineux de la cuisine.

### A.3. Installation de chauffage et production d'eau chaude

La production de chauffage est réalisée par une chaudière individuelle au gaz, de type à condensation haut rendement placés dans les débarras, wc ou salle de douche, de chaque appartement.

Chaque appartement est alimenté en eau chaude sanitaire et en eau de chauffage en production directe venant de sa chaudière individuelle.

Les collecteurs d'eau de chauffage et sanitaire sont placés dans les débarras, wc ou salle de douche.

Les radiateurs sont de type à panneaux d'acier non décoratifs et sont destinés à tous les locaux sauf dans les halls, débarras, buanderie et W.C. Pour les salles de bains (pas les salles de douches), les radiateurs sont du type sèche-serviette dans les salles de douche.

L'installation de chauffage privatif assure une température intérieure de confort telle que reprise ci-après, par une température extérieure de - 9°C :

- living	: 22°C
- cuisine	: 22°C
- salle de bains	: 24°C
- chambre à coucher	: 20°C
- hall jour, nuit	: 18°C



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE" JAMBES I ERPENT

## A.4. Installation sanitaire

Les appareils sanitaires seront de teinte blanche.

Une alimentation eau-chaude et eau froide est prévue pour les lavabos, le bac-évier de la cuisine, les douches et/ou les baignoires.

Une alimentation eau froide est prévue pour le lave-main du wc, le wc, le lave vaisselle et la lessiveuse.

Les appareils sanitaires prévus dans le projet sont du type décrit ci-dessous :

### - Salle de bains et salle de douche :

En fonction de la disposition des SDB/SDD prévue sur les plans de l'architecte :

- soit un tub de douche en acrylique, dimensions en fonction du plan du logement;
- soit une baignoire en acrylique, dimensions standard (+/- 170 x 75 cm).

En fonction du type d'appartement et de l'espace disponible, le lavabo sera :

- **Un meuble lavabo de la gamme KVIK MANO**, composé d'un tiroir, un lavabo de une ou deux cuves en marbre composite blanc brillant, de 80 ou 120 cm de long, suivant les plans de l'architecte, un grand miroir ou meuble miroir avec éclairage. Une colonne de 40 cm de largeur sur 128 cm de hauteur.

Meuble fabriqué soit en MDF et film polymère soit en placage chêne teinté suivant nombreux coloris de la gamme KVIK.

KVIK se charge du placement et des raccordements du meuble MANO et son équipement (robinets, miroir, colonne, etc...).

Chaque combinaison de SDB/SDD est prévue avec mitigeur thermostatique de bain ou douche Grotherm 1000 de la gamme Grohe avec barre de douche avec pommeau chromé anti-calcaire (set de douche Grohe modèle Tempesta 3 jets). Mitigeur(s) pour lavabo(s) de type HansGrohe, modèle Focus.

### - WC :

Lave-mains en porcelaine avec robinet Grohe modèle Atlanta.

Cuvette de WC suspendue en porcelaine blanche avec réservoir de chasse Geberit avec 2 rinçages économiques.

### - Cuisine :

Cuve polie + égouttoir en inox satiné FRANKE ou équivalent, simple ou double, en fonction de l'espace et du plan de cuisine.

Mitigeur d'évier chromé (gamme Hansgrohe, modèle Focus E<sup>2</sup> ou équivalent) avec cartouche céramique, verrouillage de poignée et bec mobile 360° avec mousseur Quickclean ou équivalent.

### - Machine à laver et séchoir : appareils non compris.

Il est à tenir compte que les séchoirs doivent fonctionner avec récipient interne de condensation.

### - Un point d'eau extérieur avec robinet et cassette, sur chaque terrasse ou balcon.

## A.5. Revêtement de sol

Le recouvrement de sol est au choix de l'acheteur dans la gamme d'échantillons proposée dans la salle d'exposition du promoteur.

Les plinthes sont assorties au revêtement de sol proposé.

Le vendeur se réserve le droit de fixer lui-même en cours de chantier le choix des carrelages pour tous les appartements non vendus afin de respecter le planning de finition de ceux-ci.

### - Hall d'entrée, hall de nuit, WC :



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## J A M B E S I E R P E N T

---

carreaux en grès cérame d'une valeur correspondant à un prix de vente pour particuliers de 40 € hors tva, hors pose.  
Les joints seront réalisés en ciment de teinte grise.

### - Séjour avec cuisine ouverte :

carreaux en grès cérame d'une valeur correspondant à un prix de vente pour particuliers de 40 € hors tva, hors pose.  
Les joints seront réalisés en ciment de teinte grise.

### - Salle de bains :

Carreaux en grès cérame d'une valeur correspondant à un prix de vente pour particuliers de 40 € hors tva, hors pose.  
Les profils d'entre-porte type SCHLUTER sont prévus à la jonction de deux matériaux de nature ou de couleur différentes.

Les joints seront réalisés en ciment de teinte grise.

### - Chambre à coucher :

Le revêtement de sol des chambres sera constitué d'un parquet de type mélaminé, y compris plinthes, au choix dans la gamme Tarkett ou équivalente présentée dans notre show-room.

A la demande du client et moyennant un supplément de prix, il peut être proposé du parquet semi-massif, généralement d'une épaisseur de 10 mm à pose flottante sur la chape ou collée suivant imposition du fournisseur.

Une sous-couche isolante acoustique est prévue. Le choix du client devra se faire parmi diverses essences de bois sélectionnées par le Promoteur et présentées dans sa salle d'exposition.

## A.6. Revêtement mural

### - Salle de bains / salle de douches :

Les murs des salles de bains et des douches auxquels sont adossés soit la tablette lavabo soit le tub de douche soit le meuble SDB seront carrelés depuis le sol jusqu'à une hauteur de l'ordre de 200 à 210 cm compte tenu de la modulation du carrelage d'une valeur catalogue particulier de 40 € hors tva, hors pose.

Les joints seront colorés assortis aux faïences murales choisies.

### - Cuisine :

Une crédence en Inox de 90 cm de large est prévue derrière le plan de cuisson. Aucun autre revêtement de mur n'est prévu dans l'espace cuisine. Une faïence murale ou un autre type de revêtement peuvent être rajoutés par l'acquéreur à ses frais et après la réception provisoire de l'appartement. Si l'acquéreur veut que le promoteur se charge de ces travaux (avant la réception provisoire), l'acquéreur communiquera ses choix en temps utile et le promoteur-constructeur établira un décompte.

## A.7. Tablettes de fenêtre

Toutes les séparations entre les parties en maçonnerie et celles des fenêtres sont pourvues de tablettes de fenêtre en pierre reconstituée ou équivalent d'une épaisseur de +/- 2 cm à l'exception des tablettes de fenêtres des salles de bain qui seront carrelées en faïences murales.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE" JAMBES I ERPENT

---

## A.8. Equipement de cuisine des appartements

L'équipement de cuisine est complet d'après configuration du local.  
Il est composé d'éléments d'armoires de fabrication de qualité.

Les appareils électroménagers encastrés nécessaires sont prévus tels que table de cuisson vitrocéramique (4 zones de cuisson highspeed, 9 positions de puissance, témoin fonctionnement, témoin chaleur résiduelle), four universel (en GranitEmail, 5 modes de cuisson), réfrigérateur intégrable avec compartiment surgélateur\*\*\*\* et hotte aspirante décorative, lave-vaisselle dans chaque appartement, d'après les possibilités d'équipement et de subdivision de chaque appartement.

Le tout d'après plan de détail et d'exécution définitif dressé par le fabricant et fournisseur d'après les possibilités de disposition par appartement.

Toutes les cuisines des appartements sont en outre équipées d'un lave-vaisselle intégré.

Les appareils électroménagers sont de la marque SIEMENS ou BOSCH et ont une classe d'efficacité énergétique A ou A+ (très économes en électricité).

Le mobilier de cuisine est disponible en différentes teintes et en différents types de finition, moyennant décompte éventuel d'après le choix final du client.

Le mobilier et l'équipement définitif de la cuisine et des autres locaux ne figurent aux plans de construction et de vente qu'à titre indicatif et purement informatif et devront faire l'objet d'un plan de détail distinct personnalisé d'exécution par appartement, avec décompte de prix éventuel d'après la conception et la composition définitivement retenues par le client.

KVIK se charge du placement et des raccordements des équipements et mobilier de cuisine.

## 9. Menuiserie extérieure

Toute la menuiserie extérieure est réalisée en aluminium laqué à double coupure thermique, de teinte blanche ou gris foncé suivant plans de Permis d'Urbanisme (RAL choisi par l'architecte), en châssis double ouvrant, simple ouvrant, oscillo-battant, châssis fixe ou autre configuration suivant les plans d'exécution.

La menuiserie située dans la toiture est du type Roto ou Velux à projection et rotation.

Double vitrage isolant pour toutes surfaces extérieures vitrées avec une valeur d'isolation très performante à savoir présentant un indice  $U = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Les châssis des appartements du rez-de-chaussée comprennent des vitrages feuilletés "anti-effraction".

## A.10. Menuiserie intérieure

Toutes les portes sont du type à peindre et équipées d'une serrure intérieure.

Le vantail de la porte, d'une épaisseur de 40 mm, a une âme tubulaire.

Les deux faces du vantail sont lisses et surfacées d'un panneau de fibres de bois à peindre.

Les chambranles et ébrasements sont en MDF hydrofugé ou similaire à peindre.

## A.11. Prévention incendie

La porte d'entrée de chaque appartement est agréée BENOR, résistante au feu ½ heure.  
Les appartements sont protégés par 1 ou 2 détecteurs de fumée, placés dans le hall jour ou nuit, conformément à la législation du Gouvernement Wallon en vigueur. Chaque appartement est équipé d'un poste vidéo-parlophone qui commande l'ouverture de la porte d'entrée du bâtiment.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES | ERPENT

### **B. PARTIES COMMUNES**

#### **B.1. Finition des parties communes**

##### B.1.1. Entrée commune

La menuiserie extérieure est réalisée en alu thermo-laqué de même coloris que l'ensemble des menuiseries extérieures.

Une attention toute particulière est donnée à la finition décorative du hall d'entrée, à savoir :

- Suivant les cas de figure, installation ou non d'un faux-plafond avec éclairage adapté, commandé par des détecteurs de présence,
- L'ensemble des boîtes aux lettres (une par appartement) est placé à rue à l'entrée de l'immeuble à l'extérieur suivant les normes en vigueur.
- Un système de vidéo-parlophonie contrôle l'accès du bâtiment à son entrée,
- Choix d'un revêtement carrelé ou synthétique au sol.

Un numéro de police ainsi que le nom de la résidence est prévu pour l'entrée à rue du bâtiment.

##### B.1.2. Hall des ascenseurs et escaliers de secours

- Hall des communs aux étages : sol en revêtement synthétique ou vinylique afin d'améliorer l'isolation acoustique ou carrelages au choix du Promoteur.
- Parois des halls : enduit et peinture acrylique.
- Parois des cages d'escaliers : peinture sur plafonnage.
- Surfaces des escaliers de secours vers les étages sont en béton apparent.
- Eclairage au moyen d'appliques commandées par détecteur de présence.

#### **B.2. Ascenseurs**

L'ascenseur, répond à toutes les prescriptions et en matière de sécurité et normes en vigueur.

Charge utile : 8 passagers, 630 kilos. Indicateur de position au palier du rez.

Portes coulissantes télescopiques ; portes palières peintes, façade et portes cabine en acier inoxydable brossé ou à peindre suivant choix de l'Architecte.

Vitesse : +/- 1 m/sec, réglage de niveau automatique.

Cabine d'ascenseur pourvue d'une main courante. Eclairage LED.

#### **B.3. Menuiserie intérieure**

Concernant la porte d'entrée de l'appartement :

La porte d'entrée de chaque appartement sera agréée Benor et résistante au feu pendant 30 minutes.

Elle est équipée d'un système de fermeture avec serrure à 3 ou 5 points.

La feuille de porte est munie d'un œil espion situé à +/- 1,50 m de haut.

La serrure sera du type bloc cylindre avec clef de sécurité fournie avec certificat de reproduction.

Le vantail de la porte, d'une épaisseur de 40 mm, a une âme tubulaire.

Les deux faces du vantail sont surfacées d'un panneau en stratifié suivant le choix de l'architecte.

#### **B.4. Ventilation des locaux communs**

Les débits d'extraction sont calculés par la société spécialisée en fonction des normes en vigueur



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE" JAMBES I ERPENT

## B.5. Economies environnementales

Une attention toute particulière est donnée tant à l'isolation acoustique entre appartement qu'à l'isolation thermique renforcée pour accéder à un niveau **K ~ 30 et Ew ~ 60**.  
Ces valeurs indicatives seront confirmées par le Certificat PEB pour chaque appartement.

## B.6. Prévention incendie

Un exutoire incendie du type Velux ou Roto est prévu au-dessus de la cage d'escalier, à ouvrir d'après les normes en vigueur et d'après les prescriptions en matière de sécurité en cas d'incendie.  
Un dispositif d'annonce alerte/alarme par boutons poussoirs est placé dans les communs.  
En cas d'alarme, les asservissements commandent, la mise au niveau d'évacuation de l'ascenseur avec porte bloquée.  
Présence d'extincteurs incendie à chaque niveau.  
Des pictogrammes sont prévus pour indiquer d'une manière visible le numéro de l'étage, les sorties de secours et les chemins d'évacuation en cas d'incendie.

## B.7. Abords

L'aménagement des abords se fait conformément aux plans de l'architecte.

Les emplacements de parking extérieurs numérotés de P1 à P15 et sont exclusivement destinés à la vente aux résidents.

Ils sont composés de dalles en structure synthétique en "nid d'abeilles" ou de dalles béton remplies de gravillons ou encore de dalles 'gazon'. La zone de circulation et d'accès à ces parkings est constituée de dalles en béton remplies de gravillons ou d'un revêtement hydrocarboné.

Les zones de plantations et d'engazonnement peuvent présenter des pentes et une non régularité de même que des pierres et autres éléments minéraux, hors déchets de chantier. Ces éléments sont fonction du terrain naturel et doivent être acceptés tels quels par les acquéreurs / la copropriété.



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

*Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.*

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

# CAHIER SPECIAL DES CHARGES - "RESIDENCE LIGNE CLAIRE"

## JAMBES | ERPENT

### 3. CLAUSES ADMINISTRATIVES

#### Entretien et usage « en bon père de famille » :

La ventilation permanente ou régulée des locaux est impérative afin d'éviter tout risque de condensations ou de moisissures.

Des variations de teintes sont possibles dans les pierres naturelles et ne peuvent donner lieu à des réductions du prix. L'entretien régulier des parties mobiles des menuiseries extérieures est vivement conseillé.

#### Rappel :

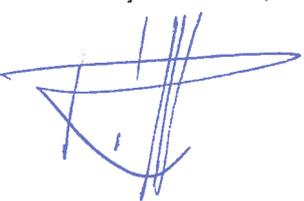
Dans les premières années des micro-fissures peuvent apparaître dans les enduits, elles sont dues soit à des mouvements de stabilisation de l'immeuble ou à des retraites et/ou dilatations entre matériaux de natures différentes. Ces micro-fissures sont normales et sans conséquences structurelles. Il est conseillé d'attendre entre 3 et 5 ans (idéalement lors du rafraîchissement des peintures) pour procéder à leurs réparations. Ces réparations sont à charge du propriétaire.

Dans l'intérêt de sa clientèle et dans un but constant d'amélioration de ses constructions, Entreprises KOECKELBERG SA se réserve le droit d'apporter, sans préavis, des modifications aux données du présent descriptif.

**Fait à GILLY, le 10.09.2018**, sous réserve de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales.

Ce cahier des charges a été établi par la S.A. **Entreprises KOECKELBERG** et le Bureau d'Architecture **QBRIK architectes sprl**.

*Note importante : si ce document n'est pas celui signé par l'Entrepreneur-Promoteur et l'architecte qui a été annexé aux documents de vente, il ne constitue qu'une version provisoire du cahier des charges commercial et n'est transmis qu'à titre purement indicatif.*

<b>Pour l' Entrepreneur - Promoteur,</b> <b>Entreprises KOECKELBERG SA</b>	<b>Pour le Bureau d'Architecture</b> <b>QBRIK sprl</b>
Monsieur Norbert Koeckelberg, Administrateur Délégué  Ent. KOECKELBERG sa N° Entr 0401.544.861 Rue Noël Sart Culpart 44 6060 GILLY Tél. 071/41.40.20 Fax 071/42.22.79	Monsieur François Reinbold, Architecte Associé 



**SA ENTREPRISES KOECKELBERG**

Plus de 85 ans de tradition familiale et de qualité. La garantie de plus de 10000 logements heureux déjà construits.

[www.ligneclaire-namur.be](http://www.ligneclaire-namur.be)

