



# *Cahier des charges*

## *Résidence : .....*

## *5080 RHISNES*

Une Promotion



**Commercialisation Exclusive :**  
**BMS sprl**  
Rue du camp Romain, 4  
4577 Modave  
**Tél: 085/41.19.43 gsm 0474/ 650.444**  
**koclux@hotmail.com**



## **A) PREAMBULE**

### **1. SITUATION**

La présente description des travaux a pour objet la réalisation d'un immeuble à appartements destiné à la vente, sur un terrain situé à 5080 RHISNES, Rue de Gembloux 42 boites 1 à 3 section B n° 393 K.

### **2. PERMIS D'URBANISME**

Le bien prédicté a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Huy, en date du : 21 avril /2023 portant le numéro dossier PU/22/77.

### **3. LES INTERVENANTS**

#### **3.1. ARCHITECTE**

L'architecte, auteur de projet, est le bureau  
TALLIER ARCHITECTE SPRL  
Chaussée de Dinant 636 5100 Wépion

#### **3.2. Bureaux d'études**

Le Bureau d'Etudes en stabilité (ingénieur) est le bureau :  
BG NS  
L'Enclos 72 C  
6740 Etalle

#### **3.3. Maître de l'ouvrage**

BUILDING MANAGEMENT SERVICES & STAFFING SPRL  
Rue du camp Romain, 4  
4577 Modave

#### **Frais divers**

Les frais de raccordement à l'eau, l'électricité, le gaz et les égouts sont à charge de l'acquéreur ainsi que la quote part de l'acte de base et les frais de géomètre.



Frais de raccordements : 6334 euros +TVA.

Frais de géomètre : +/- 350 euros HTVA

Acte de base : +/- 550 euros HTVA

Sont compris, les frais d'architecte et d'ingénieur, le permis délivré par le service de prévention d'incendie de l'Agglomération Liegeoise et le nettoyage complet des appartements en fin de chantier.

#### **Accès chantier:**

L'accès au chantier par l'acheteur ou son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné du vendeur ou de son représentant.

#### **Modifications**

Le maître d'ouvrage, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications de détails au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acheteurs.

#### **Modifications demandées par les acquéreurs:**

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne seront exécutées qu'après leur accord écrit sur un prix global.

#### **Suppléments**

Tout supplément commandé par l'acquéreur fera l'objet d'un écrit signé par celui-ci et sera payé 50% à la commande et 50% à l'achèvement desdits travaux supplémentaires.

#### **Dimensions**

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.

## **B. DESCRIPTION**



## **1. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS OEUVRE ET DE FERMETURE**

### **1.1. Implantation**

L'implantation des constructions sera conforme aux indications données sur les plans et aux éventuelles prescriptions complémentaires requises par les services de la Commune de Gembloux.

### **1.2. Fouilles et terrassements**

L'entreprise comporte tous les travaux de terrassements et la mise à niveau du terrain.

### **1.3. Fondations**

Les fondations sont exécutées en béton armé, selon des techniques imposées par les règles de l'art.

Les profondeurs seront adaptées par l'ingénieur suivant les résultats des essais de sols et en fonction des charges et surcharges de l'immeuble.

### **1.4. Parois verticales**

#### **1.4.1. Murs de fondations**

Les nouvelles parois portantes sont réalisées en blocs béton de type STEPOC selon les calculs de descente de charges établis par le bureau d'ingénieurs.

#### **1.4.2. Murs porteurs en infrastructure et superstructure**

Ces murs sont réalisés soit en paroi de béton armé type stépoc, soit en maçonnerie selon les calculs de descente de charges établis par le bureau d'ingénieurs.

#### **1.4.3. Murs de façade**

Ces murs sont décomposés de la manière suivante:

- Un mur de parement extérieur réalisé en briques de et ou crépis de teinte uniforme
- Un isolant de type Extraterm ép. 120 mm pour les briques et 160 mm pour le crépis.
- Une paroi portante

### **1.5. Planchers horizontaux**

#### **1.5.1. Planchers des étages courants aménagés**

Ces planchers sont réalisés à l'aide de poutrain et entrevois et/ou en prédalles + chape de compression compatibles aux charges et surcharges qu'ils reçoivent, surmontés d'une isolation et d'une chape de +/- 8 cm d'épaisseur.

#### **1.5.2. Isolation acoustique**

Les planchers de chaque appartement seront revêtus d'une isolation acoustique de type projeté.



La composition des murs entre appartements s'effectue de manière différente, en fonction du type d'occupation des pièces adjacentes.

### **1.6. Assainissement et égouttage**

Le réseau d'assainissement reprend l'écoulement des matières fécales, des eaux résiduaires ainsi que l'évacuation des eaux pluviales par un ensemble de canalisations .

Les eaux sont rassemblées à la disconnection et s'évacuent vers l'égout public par une canalisation enterrée.

#### **1.6.1. Réseau horizontal**

Ce réseau est constitué de canalisations et accessoires en polyéthylène et/ou PVC de dimension appropriée aux eaux qu'elles véhiculent. Il est muni de regards de visite dans sa partie suspendue

#### **1.6.2. Réseau vertical non apparent.**

Le réseau est constitué de canalisations et accessoires en pvc totalement séparé sur tout son parcours vertical. Les diamètres minimum sont de 50 mm pour les eaux usées et 90 mm pour les eaux vannes.

#### **1.6.3. Réseau vertical apparent**

Les descentes d'eau pluviale sont réalisées en zinc.

### **1.7. Ventilations**

Le système de ventilation double flux permet d'assainir chaque appartement en évacuant efficacement les polluants spécifiques.

### **1.8. Toitures**

#### **1.8.1. Charpente**

La charpente est réalisée à partir d'une structure en bois de type «préfabriqué». Les pièces de bois sont de type «Sapin rouge» et/ou «Oregon», traité I.F.H.

#### **1.8.2. Couverture**

##### **Planches de rive et de face**

Les planches de rive et de face sont recouvertes d'un bardelli en ZINC.

##### **Chéneaux**

Les chéneaux moulurés sont fabriqués en alliage de zinc/cuivre/titane de 0,8 mm d'épaisseur de type Mopac fixé par des crochets en acier galvanisé à raison de 3 par mètre, entraxes réguliers. Sont compris : les joints de dilatation réglementaires et les accessoires de raccordement aux tuyaux de descente.

##### **Fenêtres de toiture**



Dans le cas de fenêtres de toiture, celles-ci seront de type "Velux" équipées de double vitrage - Dimensions : voir plans

### **Isolation thermique**

Les toitures à versant seront isolées par un matelas de laine de verre d'épaisseur 22 cm.

Les toitures plates situées au-dessus de locaux habités seront isolées par des panneaux de polyuréthane d'épaisseur 10cm.

### **Menuiserie extérieure**

#### **Châssis et porte-fenêtres**

Tous les châssis, porte de fenêtres sont en ALU muni de double vitrage.

Ils sont du type double ou simple ouvrant coulissant et / ou oscillo-battant voir plan comprenant, suivant le plan, des parties fixes vitrées .

### **Terrasses**

Les terrasses des appartements situées au rez-de-chaussée et à l'étage sont en carrelage.

## **2. INSTALLATION SANITAIRE**

Les tuyaux pour l'installation sanitaire sont encastrés dans les locaux plafonnés.

### **Distribution de l'eau**

La distribution d'eau froide se fait depuis le compteur de passage de l'appartement situé sur dans le local prévu a cet effet.

Tous les appareillages sanitaires sont alimentés en eau froide, y compris la machine à laver .

Dans les locaux non plafonnés, les adductions apparentes d'eau chaude et d'eau froide sont en niron, fixées par des colliers clic. Les sections des tuyauteries d'alimentation sont définies par le plombier, afin de garantir un débit suffisant d'eau alimentaire.

### **Appareils sanitaires**

L'installation comprend :

Dans la cuisine :



2 adductions (eau chaude et eau froide) avec robinet d'arrêt  
1 décharge arrêtée à 50 cm du sol, sans siphon et provisoirement obturée.  
1 robinet pour le raccordement éventuel d'un lave-vaisselle.

#### Dans les toilettes :

1 W.C. type Géberit avec lunette et son couvercle en P.V.C. blanc.  
1 adduction d'eau froide avec robinet d'arrêt  
1 lave-mains en faïence blanche comprenant :  
1 robinet fixe  
1 siphon chromé.

#### Dans la salle de bains :

1 meuble lavabo suspendu blanc (valeur 500 euros/ 1 vasque) comprenant :  
1 mitigeur  
1 vidange.  
2 adductions (eau chaude et eau froide) avec robinet d'arrêt  
1 siphon.  
1 tub de douche en acrylique comprenant :  
1 mitigeur douche avec flexible et pommeau de douche,  
2 adductions (eau chaude et eau froide).

#### Dans la buanderie :

1 robinet eau froide et une décharge pour y raccorder la machine à laver.

### **3. INSTALLATION CHAUFFAGE**

#### **3.1 Une pompe à chaleur**

Placement d'une pompe à chaleur individuelle de la marque Samsung EHS Climate Hub ou de la marque Bosch. Le réglage de la température s'effectue au thermostat mural.  
Pour toutes les pièces chauffage par le sol.

### **4. INSTALLATION ELECTRIQUE**

L'installation électrique est conforme aux prescriptions et réglementation actuellement en vigueur.  
La distribution se fait sous tension 220 V d'une puissance compatible avec l'utilisation des appareillages ménagers courants.



Les interrupteurs et prises sont de couleur blanc - type NIKO.

Les points lumineux sont fournis " fils au plafond ".

Les appareils d'éclairage ne sont pas compris, sauf dans les communs

Chaque appartement est muni d'un tableau divisionnaire équipé de différentiels et de fusibles automatiques.

L'ensemble de l'installation est réceptionné par un organisme agréé.

### **Hall d'entrée**

1 point lumineux

### **W.C.**

1 point lumineux 1D.

### **Séjour**

1 point lumineux commandé en 2 directions

1 point lumineux commandés en 1 direction

3 prises de courant simple encastrées

1 prises de courant double encastrée

1 installation d'une prise téléphone au départ du répartiteur

Belgacom

1 prise de télédistribution avec câblage et prise agréés

1 tubage + câblage + appareillage d'une prise RJ45

1 tubage thermostat + câblage

2 centrale RJ45

### **Cuisine**

1 point lumineux 1D

2 prises simples

1 prise simple hotte

2 prises double pour plan de travail

1 prise de courant IV de 20A taque de cuisson

1 prise pour four (circuit indépendant)

1 prise de lave-vaisselle(circuit indépendant)

1 prise pour hotte

1 prise pour frigo

### **Salle de bain**



1 point lumineux 1D bipolaire centre  
1 point lumineux supplémentaire  
1 prise simple

#### **Buanderie**

1 point lumineux 1 D  
1 prise simple.  
1 prise double + Terre  
1 prise lessiveuse  
1 prise séchoir  
Centralisation RJ45

#### **Chambres 1/2/3**

1 point lumineux 1 D  
1 prise simple  
3 prises double  
1 tubage + câblage + appareillage d'une prise RJ45age

#### **Terrasse**

Point lumineux 1D bipolaire  
1 prise bipolaire

#### **Communs**

#### **Local compteur eau**

1 Point lumineux 1D hermétique  
1 prise simple + terre

#### **Local entretien**

1 point lumineux  
1 prise simple + terre

#### **Caves**

1 points lumineux  
1 prise simple + terre



## HALL CAVES

3 points lumineux

1 fourniture + pose + câblage détecteur de passage

### Cage d'escalier

1 point lumineux

### Hall rez

1 point lumineux

1 alimentation gâche électrique

### Hall -1/ rez/ +1

1 point lumineux

### Escaliers rez vers +3

1 point lumineux

### Passage latéral extérieur

2 points lumineux

2 fournitures + pose + câblage détecteur de passage

### Porte d'entrée extérieure

1 point lumineux

1 fourniture et pose câblage détecteur de passage

1 fourniture et pose câblage astronomique

### Exutoire de fumée

1 tubage + câblage en câble F3 + pose

### Ascenseur

1 alimentation trétra

1 alimentation monophasée

1 tubage Proximus

1 tubage asservissement incendie

1 différentiel type B

### Parlophonie

Poste principal à rue avec bouton pousoir et porte noms éclairés

### VOO et PROXIMUS



Câblage allant de chaque compteur vers les différents coffrets divisionnaires situés dans les appartements

#### **Caves**

Chaque cave sera reliée sur l'appartement correspondant

### **5. PLAFONNAGE ET MARBRERIE**

Tous les murs intérieurs maçonnés des appartements sont revêtus d'un enduit au plâtre (monocouche) prêt à tapisser.

Des faux-plafonds en plaques de gyproc sont prévus dans les couloirs et si nécessaire, dans les salles de bains, séjour et cuisine

### **6.CLOISON DE PLATRE**

Les murs intérieurs non portants sont réalisés en blocs de plâtre lissés sur leurs surfaces apparente ou en cloison sèche ( gyproc).

### **7. CHAPES**

Tous les sols des étages courant aménagés sont pourvus d'une chape flottante armée d'une épaisseur de  $\pm 7$  cm,d' une couche d'isolation acoustique de 8 cm d'épaisseur

Au rez de chaussée les sols seront recouvert d'une couche d'isolation thermique et d'une chape armée

### **C. DESCRIPTION DES TRAVAUX DE PARACHEVEMENT APPARTEMENTS**



## **1. APPAREILLAGE ET MOBILIER DE CUISINE**

La cuisine dessinée sur les plans de vente est renseignée à titre indicatif. Un plan de détail sera fourni à l'acquéreur. La cuisine entièrement équipée sera placée par un installateur de cuisine spécialisé désigné par le promoteur soit : IXINA à BONCELLES.

Le promoteur met à disposition du client un budget d'un montant de 3500.00 euros htva pour les appartements et 4000 euros pour le duplex.

En cas de choix par l'acheteur de matériaux plus chers, la plus-value fera l'objet d'un décompte chez le commerçant en fonction de la valeur marchande et en fonction d'éventuelles modalités de placement plus onéreuses payables à la commande.

## **MENUISERIE INTERIEURE**

### **Portes - voir plan**

Des portes comportant une huisserie et une feuille de porte de teinte blanche.

La serrure est à pêne avec une clef. Les poignées ainsi que la rosasse sont en Inox ou alu.

### **Porte entrée privative des appartements**

Porte d'entrée.

### **Revêtement Sols,murs et plafond.**

Les chambres seront revêtue de carrelage (au choix du promoteur)

Les plinthes seront en duropolymer.

## **CARRELAGES - FAIENCES & PLINTHES**

### **Carrelages**

Endroits prévus :séjour, salle de bains - salle de douche- chambres - wc - hall entrée - cuisine - vestiaire

Budget 35,00 € le m<sup>2</sup> prix public HTVA

Dimension : 80/80.

### **4.2 Faïences**

( jusqu'au plafond par multiple de faïences pourtour de la douche )

Endroits prévus : salle de bains - salle de douche - Budget 30,00 € le m<sup>2</sup> prix public HTVA

### **5.3 Plinthes**

Endroits prévus : Toures les pièces.



Matière : duropolymer

## **D. PARACHEVEMENT DES PARTIES COMMUNES**

### **CARRELAGES**

#### **SOLS**

Halls d'entrée, paliers d'étage : pose de dalles 60X60 cm au choix du promoteur collées sur chape existante en pose droite.

## **3. ELECTRICITE**

### **Appareillage**

Voir poste électricité ci-dessus

## **4. BOITES AUX LETTRES**

Ensembles de boites aux lettres avec porte étiquetel à l'entrée de l'immeuble.

## **5. AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET JARDIN A JOUSSANCE PRIVATIVE**

Outre la voirie d'accès et les terrassements des zones de stationnement/parkings, un aménagement général est prévu et sera effectué au choix et possibilité du promoteur .



## **E. DISPOSITION GENERALES**

### **1. Travaux de construction**

Les travaux seront exécutés en conformité avec les plans techniques, suivant les règles de l'art de la construction et avec des matériaux neufs.

Les mesures et cotes indiquées sur les plans de vente ou dans le présent cahier des charges sont des chiffres approximatifs. Les petites différences en plus ou en moins qui pourraient être constatés après l'exécution ou à la livraison sont considérés comme des tolérances avec un maximum d'un/vingtième.

Le promoteur n'est pas responsable de petites modifications en matière de construction, mesures et couleurs apportées par le fabricant ou l'entrepreneur. Celles-ci ne sont pas considérées comme un vice apparent ou caché. Les petites différences de couleur ou de dimension du bien: pour autant que celles-ci ne peuvent être empêchées ou sont généralement acceptables ou propres aux matériaux mis en œuvre.

**Tous les matériaux décrits dans le présent cahier des charges peuvent être remplacés le cas échéant, par des matériaux équivalents pour des raisons de délai de livraison, fabrication, approvisionnement, sécurité, esthétique etc....**

Les "aménagements" et "habillages" indiqués sur les plans de vente, sur les dessins, publicité, "arts impressions" servent **exclusivement** à l'orientation et à la suggestion. Ils ne sont pas compris dans le prix du bien immeuble sauf si c'est stipulé expressément dans le cahier des charges.

Les matériaux pour lesquels un choix est laissé à l'acheteur et dans la mesure où l'acheteur désire ne pas suivre l'exécution standard prévue au cahier des charges (avec ou sans plus-value à la suite) sont à choisir dans les showrooms des fournisseurs indiqués par le promoteur pour autant que les finitions ne soient pas terminées.

Aussi bien pour les parties communes que privatives, le promoteur et ses préposés ne pourront être rendus responsables pour les petites fissures des joints dans les murs non porteurs ou couches de fond qui pourraient être la suite d'affaissements du bâtiment ou de l'affaissement partiel de parties du bâtiment, comme ceci peut être le cas dans les nouveaux bâtiments. C'est ainsi que de légères fissures dans les murs et plafonds sont courants dans de nouveaux bâtiments. Ils ne peuvent dès lors pas donner lieu à un refus de réception provisoire.

### **2. Avancement des travaux et visites au chantier**



L'acheteur s'engage à ne pas intervenir pendant le déroulement des travaux, ni à prendre contact directement avec les exécutants des travaux ou de leur communiquer des indications ou modifications.

L'acheteur ou ses représentants ne peuvent se rendre sur le chantier sans l'accord préalable du promoteur ou de son délégué. Ils restent, même avec l'accord de ces derniers, entièrement responsables pendant les visites au chantier pour des accidents éventuels pour eux et les personnes qui les accompagnent. Ils renoncent dès lors explicitement à toute réclamation à ce sujet vis à vis du promoteur, ses préposés et ses assureurs.

### **3. Modifications du cahier des charges – travaux supplémentaires**

Pour toutes modifications ou travaux supplémentaires, l'acheteur est obligé de s'adresser uniquement au promoteur. Si les modifications demandées par l'acheteur nécessitent une modification du permis d'urbanisme, les frais nécessaires à celui-ci seront à charge de l'acheteur, tant au niveau financier que responsabilité. L'acheteur paiera les éventuels travaux supplémentaires directement au promoteur et sera responsable pour les retards de livraison occasionnés par les modifications susmentionnées.

Dans l'intérêt de ses clients, le promoteur se réserve le droit à tout moment et sans communication préalable, d'adapter ses constructions aux dernières nouveautés et/ou amélioration sur le plan technique.

### **4. Entrée en jouissance - livraisons**

L'occupation d'un local, d'un espace habitable ou de l'appartement complet ne peut se faire pour quelque raison que ce soit, avant que le paiement complet ne soit effectué, c'est-à-dire :

- le prix convenu (+ les éventuels suppléments suite aux travaux complémentaires demandés par l'acheteur – paiement du décompte).
- tous droits, frais notariaux, TVA et taxes.
- le paiement des impétrants.

L'occupation des espaces habitables et autres locaux est soumise à l'acceptation de la réception provisoire.

#### **Réception définitive**

La réception définitive est acceptée après 1 an à la date de la réception provisoire.

Toutes les remarques notées dans la réception provisoire devront être levées dans un délai d'un an.

### **5. Délais**



Les travaux ont débuté le 15/02/2024 et prendront fin..... jours ouvrables. Date encore à confirmer.

Le délai d'exécution pour les parties privatives de chaque appartement qui permettra la réception provisoire avec une garantie d'habitabilité normale, est indiqué dans chaque compromis de vente.

Le promoteur pourra néanmoins demander la réception provisoire avant cette date ultime.

Tout événement qui constituerait un empêchement insurmontable pour l'exécution normale des obligations du promoteur ou qui l'obligerait à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme force majeure (ex accidents, guerres ou leurs conséquences, grèves, lock-out ou conditions atmosphériques exceptionnelles, manque de main d'œuvre, problèmes avec les services de transport).

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables : week-ends, jours fériés légaux, vacances annuelles, jours de compensation dans le secteur de la construction, les jours où la température descend sous 0° ou que la pluie dure plus de 4 heures et les jours où le vent est plus fort que 16,6 mètres/seconde. Ces jours de repos météorologique sont déterminés sur base des données communiquées par l'Institut météorologique belge.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure prolonge de plein droit et sans indemnité le délai d'exécution prévu à l'origine.

L'acheteur ne pourra rien entreprendre qui pourrait occasionner un retard dans les travaux Il devra ainsi répondre chaque fois sous dix jours aux questions de l'entreprise relatives à la finition du bien immeuble dont question dans le présent cahier des charges

## **6. Conditions de vente**

Toutes les conditions, autres que celles déjà mentionnées ci-dessus et auxquelles sont assujetties les ventes dans l'immeuble en question sont reprises au compromis de vente de ces biens.

Fait à Modave, le 02/10/2024  
en double exemplaire.



LE VENDEUR

L'ACQUÉREUR

