Cahier des charges Résidence :

LES AUBEPINES

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 5101 ERPENT, Rue de Aubépines 102..

2. PERMIS D'URBANISME

Le bien prédécrit a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Namur en date du : 01/02/2022 portant le numéro dossier PUCODT/ERP/623/2021

3. LES INTERVENANTS

3.1. Maîtres d'oeuvre

L'architecte, auteur de projet, est le bureau
LBA architecte sprl
Rue de Suarlée 21 5080 Rhisnes

3.2. Bureaux d'études

Le Bureau d'Etudes en stabilité (ingénieur) est le bureau :
A & J Escarmelle
Avenue du Bois l'Evêque 28
5100 Wierde
081/40 04 07

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 : 6300 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-oeuvre. 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 d'Andenne.

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 et de plaquettes en pierres.
- 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 entrevoux 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

18.1. 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 Gébérit 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 double vasque (valeur 750 euros) 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 chaudière a condensation gaz.

Placement d'une chaudière individuelle de type « a condensation »de la marque Bosch et raccordée à un système de cheminée collective. Installation de chauffage au gaz à haut rendement. La chaudière assurera

également la production d'eau chaude à la demande. Le réglage de la température s'effectue au thermostat mural.

La mise en service du chauffage de l'appartement concerné sera assurée par un thermostat d'ambiance, placé dans la salle de séjour.
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'éclairarge 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 /Hall de nuit.
1 point lumineux 4D
1 prise simple+ terre

W.C.
1 point lumineux 1D.

Séjour
1 point lumineux commandé en 2 directions
1 point lumineux commandés en 1 direction
1 prise de courant simple encastrée
1 prise de courant double encastrée +terre
1 prise triple + terre
1 prise tv

1 prise de télédistribution avec câblage et prise agréés

1 tubage + câblage + appareillage d'une prise RJ45
1 tubage thermostat + câblage

Cuisine

1 point lumineux 2D
1 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 double + terre
1 prise sèche serviette (circuit indépendant)

Buanderie

1 point lumineux 1 D
1 prise simple + terre
1 prise double + Terre
1 prise lessiveuse
1 prise séchoir
Centralisation RJ45
Alimentation de la chaudière.

Chambres 1/2/3

1 point lumineux 2 D
1 prise simple + terre
3 prises double + terre
1 tubage + câblage + appareillage d'une prise RJ45age

Terrasse
Point lumineux 1D bipolaire
1 prise bipolaire

VMC
1 alimentation pour groupe d'extraction centralisée.

PHOTOVOLTAIQUE
1 tubage + cablage pour futur panneaux photovoltaïques + liaison UTP (inclus alimentation triphasée entre tableau et onduleur (pour l'appartement du 4ème étage)

Communs

Local compteur eau
1 Point lumineux 1D hermétique + témoin

Local poubelles
1 point lumineux

Local compteurs électricité
1 point lumineux 1 D

Local vélos
3 points lumineux
2 fourniture + pose+ cablage pour détecteur de passage

Hall caves
3 points lumineux

Hall -1 + escalier
2 points lumineux

Cage d'escalier
8 points lumineux

Hall rez
2 point lumineux
1 prise simple + terre

Hall +1/ +2/ +3
3 points lumineux

Extérieur
2 points lumineux
1 fourniture + pose + horloge astronomique

Exutoire de fumée
1 tubage + câblage en câble F3 + pose

Ascenseur
1 alimentation trétra +N + T
1 alimentation monophasée
1 tubage Proximus
1 tubage asservissement incendie
1 différentiel type B

Parlophonie
Poste principal à rue avec bouton poussoir et porte noms éclairés

VOO et PROXIMUS
Câblage RG11U allant de chaque compteur vers les différents coffrets divisionnaires situés dans les appartements

Caves
Chaque cave sera reliée sur l'appartement correspondant.

TERRE GENERALE
Cable en 16² jaune vert allant des coffrets divisionnaires vers le coupe circuit général.

GENERALITE
Coffret divisionnaires (TGBT) + cablage
Différentiel général 0.3 m A 40 A
Disjoncteur automatique de 16 et 20 A
Réception par un organisme agrée + réalisation des plans et schémas.
Raccordement équipotentiel compteurs eau- gaz, poutrelles ect….

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 nécéssaire, 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 ± 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 LIEGE.

Le prix d'achat hors frais d'un lot inclus un budget « cuisine » suivant le choix disponible auprès du promoteur d'un montant de 10.000 euros htva pour l'appartement du rez de chaussée, de 8000 euros htva pour l'appartement du 1er étage et de 5000 euros htva pour l'appartement du 2eme étage.
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 antieffraction type Falcon

Revetement 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 m2 prix public HTVA
Dimension : 60/60 beige
Chambre : 1200/200 effet plancher

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 m2 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 60 cm/60 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 étiquette dans le hall de l'entrée de l'immeuble ou à l'exterieur.

5. AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET JARDIN A JOUISSANCE 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.

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 01/04/2026 et prendront …….. 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 ou 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 30/08/2026
en double exemplaire.

LE VENDEUR **L'ACQUÉREUR**