

Résidence « des Nèfles »

Version du 07/02/2024.

Chaussée d'Arlon – 6600 BASTOGNE

Immeuble multi résidentiel de 13 appartements avec caves, parkings intérieurs dans un garage commun, terrasses, avec ascenseur



Image non contractuelle

Descriptif commercial et technique destiné aux acquéreurs

Promoteur :

Habitat+ Concept SA

Chemin de la Terre Franche 100
6840 Neufchâteau

Stabilité :

BETEC

Rue du Culot, 22
6880 Bertrix

Bureau d'architecture :

Windeshausen & André sprl

Rue des jardins 13
6600 Bastogne

P.E.B

Misko

Place du Général Patton, 15
6600 Bastogne

Coordination sécurité et Certibeau :

H et S

64A, Rue des Bruyères
B-4052 Beaufays

0. TABLE DES MATIERES	ERREUR !		
	SIGNET NON DEFINI.		
1 GENERALITES	4		
1.1 DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE.....	4		
1.2 GENERALITES	4		
2 GROS OEUVRE.....	5		
2.1 INSTALLATION DU CHANTIER.....	5		
2.2 TERRASSEMENT	5		
2.3 NIVELLEMENT DES ABORDS	5		
2.4 STABILITE	5		
2.5 FONDATIONS.....	5		
2.5.1 Boucle de terre	5		
2.5.2 Semelles de fondation, pieux, faux puits, radier,.....	5		
2.5.3 Maçonneries du sous-sol.....	5		
2.6 VENTILATION DES SOUS-SOLS OU CAVES.....	5		
2.7 ETANCHEITE DES SOUS-SOLS OU CAVES.....	6		
2.8 EVACUATION ET EPURATION DES EAUX.....	6		
2.9 STRUCTURE	6		
2.9.1 Béton armé	6		
2.9.2 Métallique.....	6		
2.10 DALLE DE SOL.....	6		
2.11 PLANCHERS	6		
2.12 MURS EXTERIEURS	6		
2.12.1 Façade isolante.....	6		
2.12.2 Façade en bardage.....	6		
2.13 MURS INTERIEURS	6		
2.13.1 Murs porteurs	6		
2.13.2 Murs non porteurs.....	6		
2.13.3 Murs mitoyens	7		
2.14 SEUILS.....	7		
3 TOITURES	7		
3.1 TOITURE PLATE	7		
3.2 TOITURE A VERSANTS.....	7		
3.2.1 Charpente.....	7		
3.2.2 Sous-toiture.....	7		
3.2.3 Couverture.....	7		
3.2.4 Isolation.....	8		
3.3 CORNICHES.....	8		
3.4 DESCENTE D'EAUX PLUVIALES.....	8		
3.5 EXUTOIRE DE FUMEE.....	8		
4 MENUISERIE EXTERIEURE	7		
4.1 GENERALITES	7		
4.2 CHASSIS EN PVC	8		
4.3 VITRAGE.....	8		
4.4 GARDE-CORPS	8		
5 PLAFONNAGE.....	8		
5.1 ENDUIT MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS	8		
5.2 PLAFONDS SOUS CHARPENTE	8		
5.3 PLAFONNAGE DES BAIES INTERIEURES DES FENÊTRES	ERREUR !		
	SIGNET NON DEFINI.		
6 CARRELAGES ET CHAPES.....	8		
6.1 SOLS	8		
6.1.1 Sol des caves.....	8		
6.1.2 Sols du rez et des étages	8		
6.2 LES MURS	9		
6.2.1 Faïences murales.....	9		
6.3 ESCALIERS	9		
7 MENUISERIE INTERIEURE	9		
7.1 PORTE D'ENTREE DES APPARTEMENTS (PORTES PALIERES).....	9		
7.2 PORTES INTERIEURES DES APPARTEMENTS.....	9		
7.3 PORTES DU SOUS SOL (CAVE)	10		
7.4 GAINES TECHNIQUES (DE DECHARGES ET DE VENTILATION).....	10		
7.5 BOITE AUX LETTRES	10		
8 SANITAIRE.....	10		
8.1 GENERALITES	10		
8.2 APPAREILS SANITAIRES	10		
9 ELECTRICITE	11		
9.1 INSTALLATION ELECTRIQUE DES COMMUNS	11		
9.2 INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR LOGEMENT) ...	11		
ELECTROMOBILITE			
9.3 VIDEOPHONIE	11		
10 CHAUFFAGE.....	12		
10.1 GENERALITE	12		
11 VENTILATION.....	12		
11.1 SIMPLE FLUX	12		
12 ASCENSEUR.....	12		
13 PEINTURE	13		
13.1 PARTIES COMMUNES	13		
13.2 PARTIES PRIVEES	13		
14 RACCORDEMENTS.....	13		
14.1 TELEDISTRIBUTION — TELEPHONIE			
14.2 ELECTRICITE	13		
14.3 EAU	13		
15 CUISINE EQUIPEE	14		
16 ABORDS	13		

17	PLACES DE PARKING - GARAGE	14
18	TERRASSES.....	14
19	AVENANTS	14

1 GENERALITES

1.1 DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Le présent cahier des charges commercial porte sur la construction du complexe immobilier situé Chaussée d'Arlon à 6600 Bastogne. Le complexe immobilier dénommé « Résidence des Nèfles » comprend un total de 13 appartements (1, 2 ou 3 chambres : penthouse avec dressing) sur plusieurs niveaux (sous-sol, rez, 1^{er} étage, 2^{ème} étage, 3^{ème} étage).

L'immeuble est proche du centre et de toutes ses commodités.

Une zone de 16 parkings intérieurs sera accessible par une porte de garage commune motorisée. Celle-ci sera située à l'arrière de la résidence. De plus, tous les appartements sont pourvus d'une terrasse, de laquelle les occupants pourront jouir d'un espace extérieur.

1.2 GENERALITES

Le but du présent cahier des charges est de décrire l'exécution et la finition du logement vendu ainsi que celle de l'immeuble dans lequel il se trouve. Le système de construction d'Habitat+ Concept est conçu afin de garantir la qualité de ses réalisations. Il constitue la synthèse d'une mise en application de techniques de constructions innovantes et éprouvées.

En concertation avec l'acquéreur, Habitat+ Concept jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter des modifications au présent descriptif. En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines modifications seront impossibles à mettre en œuvre. Toute modification aux prescriptions du présent cahier des charges souhaitée par l'acquéreur doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties ; Habitat+ Concept précisera l'incidence éventuelle sur le prix et les délais supplémentaires que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et il ne sera permise aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera seule habilitée à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble, sur sa stabilité et ses techniques en accord avec les ingénieurs en charge.

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 par le promoteur. A défaut d'une réponse dans le délai fixé par le promoteur, les équipements standards seront installés aux endroits prévus sur les plans contre-signés. Habitat+ Concept se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à ceux 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 matériaux mis en œuvre.

Les cotations des plans sont les cotes brutes, les dimensions et la position des éléments structurels sont définies par l'ingénieur tel que reprises sur les plans de l'architecte. Elles peuvent être sujettes à des modifications sollicitées par l'ingénieur en fonction des nécessités techniques de la construction.

La brochure a été composée minutieusement et avec le plus grand soin. Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des autorités publiques ainsi que toutes modifications éventuelles des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux. Les photos, illustrations et perspectives utilisées à titre d'illustration sont des impressions du futur bâtiment, elles ne sont pas contractuelles.

Personnalisation et choix :

Les choix effectués par l'acquéreur s'effectuent exclusivement auprès des partenaires désignés par le promoteur.

Accès au chantier

Exception faite pour la réunion technique, l'accès au chantier par l'acquéreur ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué de l'agence immobilière. Ces visites se feront en dehors des heures d'activité des sous-traitants. Les personnes travaillant sur le chantier n'étant pas habilitées pour vous accompagner ou vous recevoir.

Pour une question de sécurité, les visites sont limitées. Les mesures et précautions concernant la sécurité devront être scrupuleusement respectées dans tous les cas.

Pour les mêmes raisons de sécurité, il est strictement interdit de se rendre seul sur chantier.

Réserves

Les travaux préparatifs aux peintures de la partie privative (crantage, enduisage, ponçage, ...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur, ceux-ci étant à adapter en fonction des différents supports.

Malgré toutes les précautions et le soin consacré à la conception et à l'exécution des ouvrages, les fissures et imperfections dans les murs et sols, notamment entre des matériaux de différentes natures, peuvent se produire et sont la conséquence normale et inévitable des tassements, dilatations différentielles des matériaux et retraits. Au moment où le bien est mis à disposition le rétrécissement normal n'a pas encore eu totalement lieu et le bâtiment pourra bouger plusieurs années. Les fissures ne pourront pas faire l'objet de réclamations et ne donneront lieu à aucune réparation ni indemnité. Les réparations des enduits et plafonnages, en ce compris les fissures dans la couche de plâtre ne sont dès lors pas à charge du vendeur ni au moment de la réception ni à tout autre moment.

En fonction du placement de gaines techniques, il se peut que la hauteur sous plafond du hall et de la buanderie soit plus basse.

L'entretien des joints souples intérieur comme extérieur est à la charge de l'acquéreur. Les dommages résultant d'un défaut d'entretien et ses conséquences, ne rentrent pas dans l'application des garanties.

2 GROS OEUVRE

2.1 INSTALLATION DU CHANTIER

L'installation de chantier comporte le tracé des ouvrages sur le terrain ainsi que les frais divers d'aménagement et de repli du chantier.

2.2 TERRASSEMENT

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais qui sont nécessaires à la réalisation des fondations du bâtiment. Les terrassements seront réalisés en parfaite conformité avec les prescriptions du permis d'urbanisme.

2.3 NIVELLEMENT DES ABORDS

Le nivellement comprend le remblayage en périphérie du bâtiment contre les murs de fondation et le profilage du terrain.

2.4 STABILITE

La stabilité de l'ensemble de l'immeuble est calculée exclusivement par un bureau d'étude indépendant d'Habitat+ Concept.

2.5 FONDATIONS

2.5.1 Boucle de terre

Suivant les normes en vigueur, la boucle de terre est composée d'un fil de cuivre plombé ou non placé dans le fond des fouilles sur le pourtour du bâtiment.

2.5.2 Semelles de fondation, pieux, faux puits, radier, ...

Les fondations sont exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'étude en stabilité qui effectue l'étude et le contrôle suivant la nature du sol.

2.5.3 Maçonneries du sous-sol

Les murs du sous-sol sont réalisés suivant les études de stabilité : en bloc de béton lourd, en bloc de béton coffrant, en voile de béton préfabriqué ou en voile de béton coulé sur place.

2.6 VENTILATION DES SOUS-SOLS OU CAVES

La ventilation des caves est assurée grâce à des conduits d'aération en PVC.

Plusieurs aérations naturelles sont également prévues en façade avant

2.7 ETANCHEITE DES SOUS-SOLS OU CAVES

L'étanchéité des sous-sols est réalisée conformément aux règles de l'art selon les prescriptions de l'architecte et des bureaux d'études spécialisés en fonction de la nature du sol, en vue de conduire les eaux jusqu'au drain périphérique en pieds de maçonnerie.

2.8 EVACUATION ET EPURATION DES EAUX

Le système d'épuration s'adapte à l'équipement public mis en place par les autorités communales du lieu de construction et répond aux législations en vigueur. Le projet prévoit un système de collecte des eaux usées via un réseau de canalisations qui collecte les eaux ménagères (cuisine, salle de bains, machine à laver, le linge, ...) et les eaux vannes (WC) raccordé au système d'égout public.

Les eaux de pluies sont quant à elles conduites, si nécessaire dans une citerne tampon, avant d'être dispersées dans le terrain via un drain de dispersion, une nappe drainante, un puit perdant ou en cas d'impossibilité résultante du test d'infiltrométrie, conduites vers le réseau public adéquat ou autre(s) option(s) en fonction de la situation et des possibilités.

Les canalisations de collecte d'eaux sont du type PVC (Benor, Din ou équivalent). Le diamètre est adapté en fonction de leur destination.

2.9 STRUCTURE

2.9.1 Béton armé

La mise en œuvre des ouvrages en béton armé (semelles poutres colonnes, voiles dalles, escaliers, ...) est exécutée suivant les directives et contrôles exclusifs du bureau d'étude en stabilité. Ces ouvrages seront coulés sur place ou industrialisés.

2.9.2 Métallique

Des profils standards métalliques revêtus d'une couche anti-rouille destinés à supporter les murs porteurs de refend, les hourdis, les charpentes en bois sont placés suivant les directives et contrôles exclusifs du bureau d'étude en stabilité.

2.10 DALLE DE SOL

Le coffre de la dalle de sol est réalisé selon les prescriptions du bureau d'étude et coulé sur place en béton après ferrailage.

2.11 PLANCHERS

Les planchers hors-sols sont constitués de hourdis en béton armé avec chape de compression. D'autres techniques peuvent être appliquées en fonction de la

destination des niveaux et des impératifs déterminés par l'étude de stabilité.

2.12 MURS EXTERIEURS

En fonction de la localisation (voir plans) et des choix du bureau d'architecture, les parements pourront être réalisés au moyen de :

Une membrane en polyéthylène souple étanche et imputrescible est placée sous toutes les maçonneries portantes.

2.12.1 Façade isolante :

Celle-ci est constituée d'un isolant dont l'épaisseur est déterminée par le responsable PEB selon les prescriptions de la performance énergétique du bâtiment en vigueur.

Selon la superficie de la façade, un joint de dilatation pourra être prévu.

Des microfissures peuvent apparaître sur les crépis, celles-ci sont à charge d'entretien de la copropriété.

2.12.2 Façade en bardage (panneaux de fibre ciment, ...)

Un panneau d'isolant dont l'épaisseur est déterminée par le responsable PEB selon les prescriptions de la performance énergétique du bâtiment en vigueur, est appliqué sur la maçonnerie.

Un lattage et un contre-lattage équipés d'un pare-pluie sont ensuite placés avant la pose du revêtement de façade.

L'entretien de ses façades devra être effectué par la copropriété suivant les règles de l'art. La fréquence sera définie par la copropriété en assemblée générale en fonction de la situation, de l'orientation et des aménagements extérieurs évolutifs.

2.13 MURS INTERIEURS

2.13.1 Murs porteurs

Les murs porteurs non mitoyens sont réalisés en maçonnerie traditionnelle de blocs de béton, en blocs de béton coffrant ou en voiles de béton armé selon l'étude du bureau de stabilité. Leur épaisseur est renseignée sur les plans.

2.13.2 Murs non porteurs

Les cloisons sont réalisées en blocs de béton creux, en blocs d'argex ou en blocs de plâtre, ces derniers étant recouvert d'une laitance de finition qui ne permet pas une mise en peinture sans un travail de finition.

2.13.3 Murs mitoyens

Les murs mitoyens entre deux appartements sont réalisés en maçonnerie mixte répondant aux législations en vigueur.

2.14 SEUILS

Les baies de passages sont munies d'un seuil en calcaire crinoïdique dit « petit granit » ou « pierre bleue » posé au mortier. Finition adoucie avec larmier inférieur et dépassant par rapport au nu de la façade. Encastrement latéral dans les maçonneries.

Les fenêtres sont équipées de seuils aluminium.

3 TOITURES

3.1 TOITURE PLATE

Le toit plat sur hourdis est réalisé de la manière suivante : pose d'une chape de pente ou d'une structure de pente en bois ou autre, d'un pare vapeur, d'un isolant d'une épaisseur déterminée dans les prescriptions requises de la PEB, fini par la membrane d'étanchéité.

Les acrotères périphériques sont terminés par un profil de rive ou un couvre-mur en aluminium ou en polycarbonate ou autre. Ceux-ci permettent la protection des têtes de mur ainsi qu'un recouvrement esthétique et efficace. Leur goutte d'eau assure la bonne évacuation de l'eau.

3.2 TOITURE A VERSANTS

3.2.1 Charpente

La charpente du bâtiment est soit de type traditionnel ou préfabriqué en bois suivant l'étude de stabilité.

Tous les bois constituant la charpente reçoivent une protection contre les attaques de pourriture, champignons et insectes xylophages.

3.2.2 Sous-toiture

La sous-toiture est constituée d'une membrane imputrescible, renforcée et micro perforée posée entre les lattes, contre-lattes et la charpente avec le recouvrement nécessaire.

3.2.3 Couverture

Réalisée suivant les règles de l'art, la couverture est réalisée en ardoises artificielles posées aux crochets sur

le lattage. Sont prévues toutes les pièces spéciales nécessaires aux différentes ventilations.

3.2.4 ISOLATION

L'isolation de la toiture est réalisée selon les prescriptions déterminées par le responsable PEB suivant les normes en vigueur soit entre les éléments de charpente, soit au-dessus du plafond de l'appartement le séparant des combles afin de réduire un maximum le volume à chauffer.

Côté intérieur un pare-vapeur est posé avant la finition.

3.3 CORNICHE

Les corniches sont réalisées à l'aide de chéneaux en zinc en harmonie avec l'environnement existant. Sous les chéneaux, la finition entre le parement et la toiture est réalisée au moyen d'une planche de rive.

3.4 DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Les tuyauteries de descente sont fabriquées en zinc. Elles sont fixées à l'aide de colliers en acier galvanisé.

3.5 EXUTOIRE DE FUMEE

Un exutoire de fumée est placé au sommet de la cage d'escaliers commune conformément au règlement d'incendie. Il sera équipé d'un système d'ouverture et de fermeture électrique via une commande d'ouverture accessible aux pompiers.

L'entretien et contrôle annuel sont à charge de la copropriété à dater de la livraison du 1^{er} appartement.

4 MENUISERIE EXTERIEURE

4.1 GENERALITES

COULEUR Extérieur : Gris foncé

 Intérieur : Blanc

Le jointoiment extérieur des châssis est exécuté avec un mastic d'étanchéité souple : résistant à l'eau, aux solvants, acides, alcalins, ...

L'entretien et contrôle régulier sont à charge des propriétaires à dater de la livraison de l'appartement.

Le choix des portes extérieures, le ton des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) et le modèle des garde-corps sont choisis par l'architecte. Les types de châssis sont définis sur les plans (ouvrant simple, double ouvrant, tombant intérieur, porte-fenêtre). Le promoteur se réserve le droit de choisir le modèle de fenêtre, le système d'ouverture et le modèle du garde-corps.

Les baies vitrées donnant accès aux terrasses sont de type : coulissant.

La porte d'entrée de l'immeuble est une porte en aluminium avec vitrage de sécurité (anti-effraction) garantissant une sécurité maximale aux occupants. Elle est équipée :

- d'une gâche électrique raccordée sur le système de vidéophonie.
- d'une serrure à clef commune.

La porte du garage commun est sectionnelle à ouverture motorisée.

4.2 CHASSIS EN PVC

Les menuiseries extérieures réalisées en PVC garantissent une résistance aux chocs et à la traction. Les profilés PVC sont extrudés et composés de plusieurs chambres contenant des colonnes d'air assurant l'isolation thermique des menuiseries extérieures. Les châssis sont réalisés à triple frappe et munis d'un système de rejet d'eau. L'étanchéité au vent est réalisée au moyen d'un joint périphérique.

Suivant la dimension des châssis, des profilés métalliques galvanisés sont placés dans la chambre principale et renforcent les profilés PVC.

4.3 VITRAGE

L'ensemble des châssis est équipé de triple vitrage (le U, coefficient de résistance thermique, respecte l'étude PEB).

4.4 GARDE-CORPS

Les ouvrages sont réalisés en verre securit suivant les plans de l'architecte. Les pièces métalliques sont fixées aux balcons. Le modèle des garde-corps est choisi par le promoteur.

5 PLAFONNAGE

5.1 ENDUIT MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS

Un enduit intérieur mono couche préparé en usine et prêt à l'emploi est projeté sur les murs de maçonnerie de blocs béton et les plafonds. Ne sont pas repris comme pièces habitables : les caves, les locaux techniques, les cages d'escalier et assimilés.

Des cornières d'angles sont prévues. Il s'agit de profilés spéciaux galvanisés scellés dans le plafonnage à tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou un carrelage mural.

Pour rappel, après les travaux préparatoires d'usage, les murs et plafonds pourront recevoir un primaire ou un revêtement décoratif à charge de l'acquéreur.

5.2 PLAFONDS SOUS CHARPENTE

Des plaques de plâtre sont vissées sur un lattis. La résistance au feu de celles-ci est de 1 heure (RF60). La surface finie est lisse. Le lattis de support est en bois traité et fixé sur la charpente et/ou le gîtage. Le crantage et le joint de finition devront être réalisés par l'acquéreur à la jonction se situant entre le plafond et les murs pour prévenir du phénomène de retrait et des mouvements différentiels. Néanmoins lors des premières années suivants les travaux, on peut parfois observer des fissures importantes de séchage, aux plafonds ou aux liaisons entre les poutres, les plafonds et les murs.

5.3 PLAFONNAGE DES BAIES INTERIEURS DES FENÊTRES

L'entièreté des baies intérieures des fenêtres est plafonnée.

6 CARRELAGES ET CHAPES

6.1 SOLS

6.1.1 Sol des caves

Le sol est constitué d'une chape en béton lissé.

6.1.2 Sols du rez et des étages

Isolation thermique et acoustique des dalles du rez-de-chaussée et des étages

L'isolation thermique de la dalle du rez est assurée par la projection d'une chape isolante.

L'épaisseur de celle-ci est déterminée par le responsable PEB selon les prescriptions de la performance énergétique du bâtiment en vigueur.

Le système acoustique repris répond aux normes en vigueur.

Chapes

Les chapes de finition sont réalisées à l'aide d'un mélange de ciment et de sable. Elles sont rapportées directement sur la chape d'isolation.

Elles sont renforcées par un treillis en acier galvanisé ou par des fibres.

Carrelages des communs

Le choix des revêtements de sols est réalisé par le promoteur. Les halls d'entrée et les dégagements communs sont habillés avec un carrelage de 1^{er} choix (pierre reconstituée ou similaire), les plinthes et les marches sont assorties.

Les murs du sas d'entrée sur une hauteur de +1m seront carrelés sur une longueur définie par le promoteur afin d'apporter une belle finition esthétique et une protection des murs.

Suivant la configuration de l'entrée de l'immeuble la pose de ce carrelage n'est pas toujours possible.

Carrelages des appartements

Les carrelages sont collés sur la chape. Un carrelage est prévu au sol dans tout l'appartement. Le bas des murs des locaux carrelés reçoit une plinthe assortie au carrelage. Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'acquéreur et du mode de pose particulier

Budget : carrelage 30eur/m² TVAC - plinthes assorties.

Le choix se fait exclusivement avec le partenaire désigné par le promoteur.

Dans le cas où l'acquéreur choisit un parquet pour les chambres, si le prix est inférieur au 30€/m²TVAC prévus pour le carrelage et les plinthes, il n'y aura pas de révision de prix.

6.2 LES MURS

6.2.1 Faiences murales

Les carrelages muraux des salles de bains et salles de douches sont choisis par l'acquéreur si l'avancement du chantier le permet. La salle de bain est carrelée jusqu'au

plafond uniquement au niveau de la douche. A l'endroit des faiences murales, il n'est pas prévu la pose de plinthes.

Il n'est pas prévu de carrelages muraux dans les WC et les cuisines.

Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'acquéreur et du mode de pose particulier. Le choix se fait exclusivement avec le partenaire désigné par le promoteur.

Budget : 30€/m² TVAC.

6.3 ESCALIERS

Les escaliers des communs sont en béton armé coulé sur place et/ou béton préfabriqué. Le choix du carrelage est laissé aux soins du promoteur.

Seul l'acquéreur du penthouse – A.3.1 – pourra accéder au dernier étage qui lui est entièrement réservé (y compris le palier)

7 MENUISERIE INTERIEURE

7.1 PORTES D'ENTREE DES APPARTEMENTS (PORTES PALIERES)

Ces portes ont une résistance au feu et sont agrées suivant la norme en vigueur. Ces portes sont composées de trois points de fermeture. Toutes les portes d'entrées des appartements sont de la même couleur (blanche)

7.2 PORTES INTERIEURES DES APPARTEMENTS

Blocs portes à battée aux endroits indiqués sur les plans. La feuille de porte se compose :

- d'un bâti d'au moins 3 cm de largeur renforcé à mi-hauteur pour la fixation de la serrure ;
- d'un revêtement constitué de panneaux durs de fibres de bois collés au bâti et à l'âme. L'hubriserie est en panneaux de particules de même revêtement que celui de la feuille de porte. Les différents choix de surfaçage proposés en version standard sont visibles chez notre fournisseur. Le coloris blanc est utilisé par défaut.

Il est possible de choisir d'autres modèles de porte auprès du partenaire désigné exclusivement.

Budget : 300,00 € TVAC accessoires et pose non compris.

Dans le cas de portes en bois massif, la préparation et le traitement sont à charge de l'acquéreur.

Remarque : les cotations sur les plans sont les dimensions des baies de maçonnerie et non celles de passage.

La quincaillerie est constituée de pentures (vissées et collées) réglables et d'une serrure, la crosse est en inox. L'acquéreur pourra choisir le modèle de la poignée en fonction de l'avancement du chantier. Pour répondre à l'obligation de libre circulation d'air entre les différents locaux, la feuille de porte est plus courte que le chambranle. Les portes peuvent subir un effet de retrait et donc se courber lors du placement (surtout par temps froid). La norme prévoit et accepte plusieurs millimètres par rapport à l'axe de la porte.

7.3 PORTES DES CAVES

Le revêtement de la feuille de porte reste aux choix du promoteur et sera conforme aux plans de l'architecte.

La porte est légèrement plus courte en partie basse afin de laisser une bonne circulation pour la ventilation.

Il n'y a pas d'hubrisserie de porte prévue à l'intérieur des caves

7.4 GAINES TECHNIQUES (DE DECHARGES ET DE VENTILATION).

Les gaines techniques traversant plusieurs appartements sont fermées et rendues RF.

Les gaines de ventilation (dans un souci de respect des débits d'air, des normes RF) sont réalisées en gaines spiralées non encastrées dans les chapes. Celles-ci nécessitent la mise en œuvre de caisson ou de faux-plafonds suivant la configuration et reste au choix du promoteur.

7.5 BOITE AUX LETTRES

L'ensemble boîte aux lettres sera positionné conformément aux exigences de la poste et de la commune. Chaque unité sera en possession d'une boîte aux lettres privative.

8 SANITAIRE

8.1 GENERALITES

Installation complète en aval du compteur d'eau général posé par la société distributrice (hors entreprise). Elle comprend :

- les compteurs individuels de consommation d'eau.
- les collecteurs sanitaires posés dans les appartements (local buanderie).

- les tuyauteries d'alimentation.
- les décharges en PVC qualité « sanitaire » pour ces appareils ainsi que tous les accessoires nécessaires pour une installation complète (vannes d'arrêts, purgeurs, siphons...).
- la fourniture et la pose des appareils illustrés au plan (lavabo, WC, lave-mains et douche) pourraient être modifiées en fonction de l'état d'avancement au moment de la signature de l'engagement à acquérir. L'installation comprend aussi tous les accessoires (robinets d'arrêts, siphons, ... pour l'installation d'une cuisine et d'une machine à laver). L'acquéreur peut choisir d'autres appareils dans la gamme du fournisseur désigné par le promoteur : voir notre dossier choix qui vous sera remis le jour de la signature de l'engagement. Ces choix feront l'objet d'une révision de prix suivant le type d'appareil.

Les tuyauteries sont apparentes en cave de même que dans les locaux techniques.

La production d'eau chaude et son raccordement font partie du corps du poste chauffage.

Le système d'adoucisseur d'eau n'est pas compris. Si l'alimentation en eau doit faire l'objet d'un traitement particulier (adoucisseur), les travaux complémentaires feront l'objet d'une demande d'adaptation de l'acquéreur à la copropriété après la prise de possession des lieux.

8.2 APPAREILS SANITAIRES

Les caractéristiques des appareils en version standard sont les suivantes :

<p><u>WC :</u></p> <p>Wc suspendu/ Lave-main / Robinet lave-main : standard blanc.</p>
<p><u>Salle de douche :</u></p> <p>Pour le respect des normes et de garantie d'étanchéité, le promoteur a fait le choix de travailler exclusivement avec des receveurs de douche plats (+/-4cm) placés sur chape. Celui-ci sera équipé d'une paroi vitrée, d'un mitigeur thermostatique et d'une garniture de douche. Prix : 1.300,00€/TVAC</p> <p><u>Meuble évier, miroir :</u></p> <p>Pour les appartements 1CH et 2CH, il est prévu un meuble lavabo 1 vasque avec mitigeur, miroir et</p>

éclairage. Prix : 840€/TVAC

Pour un appartement 3CH, il est prévu un meuble lavabo double vasque avec 2 mitigeurs, un double miroir et 2 éclairages. Prix : 1.200,00€/TVAC

Voir fiche signalétique du fournisseur désigné par le promoteur en annexe.

9 ELECTRICITE

L'installation est réalisée conformément aux directives en vigueur au moment de l'élaboration des plans. Les travaux débutent par le tracé de l'installation sur les parois des locaux, en collaboration avec l'acquéreur si l'état d'avancement des travaux le permet. Les tracés ont pour but de déterminer l'emplacement définitif souhaité, des appareils et des équipements. L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente et sous tube dans les locaux du sous-sol (caves, garages, ...) et dans les locaux non plafonnés.

9.1 INSTALLATION ELECTRIQUE DES COMMUNS

L'ensemble des parties communes est équipé de luminaires dont le nombre et le type sont définis par le promoteur.

Des boutons poussoirs et des détections automatiques commandent l'allumage des points lumineux ; l'extinction est assurée par une temporisation automatique. Des prises sont prévues en nombre suffisant pour pouvoir assurer le fonctionnement des appareils d'entretien des communs.

9.2 INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR LOGEMENT)

L'installation commence au coffret divisionnaire et comprend :

- 1 tableau général du type armoire en matière isolante suffisant pour le nombre de circuit requis ; la protection de ces circuits est réalisée par des fusibles automatiques et par les disjoncteurs différentiels.
- les interrupteurs du type à bascule placés en général près des huisseries.

- les prises avec sécurité du même type que les interrupteurs.
- les arrivées de courant pour les points lumineux.
- les tubages avec câbles en attente à l'endroit de l'arrivée des régies pour le circuit intérieur de téléphone et de télédistribution.
- la liaison équipotentielle principale reliant à la terre les éléments métalliques restant accessible, la chaudière et les canalisations sanitaires.
- la liaison équipotentielle secondaire reliant à la terre pour chaque salle d'eau, les éléments métalliques des canalisations en eau chaude et eau froide, les canalisations de départ et de retour de chauffage ainsi que la broche de terre des prises.
- la réception de l'installation par un organisme agréé.
- le compteur de la régie de distribution d'électricité est placé dans une pièce commune définie par le promoteur.

Vous pouvez obtenir le détail de l'installation électrique sur demande.

L'entièreté des luminaires restent à charge de l'acquéreur y compris, le luminaire extérieur de la terrasse. Pour le placement de ce dernier, un avis général de la copropriété est souhaité.

Electromobilité :

En référence au permis d'urbanisme :

- deux bornes de recharges pour voiture seront placées à l'extérieur sur le domaine public
- un point de recharge sera également prévu pour recharger les vélos à l'arrière de la résidence

9.3 VIDEOPHONIE

En vue de garantir une sécurité optimale, celui-ci est placé dans l'entrée commune ou à l'extérieur de l'immeuble et commande la porte d'entrée avec une temporisation d'ouverture. Chaque appartement est équipé d'un poste individuel.

10 CHAUFFAGE

10.1 GENERALITE

Le calcul des déperditions s'effectue suivant les normes en vigueur par le bureau d'étude des techniques spéciales pour déterminer le besoin de puissance de chacune des pièces.

Un système de chauffage sol répondant à la réglementation PEB est prévu.

Un sèche-serviette est présent dans la salle-de-bain.

Chaudière individuelle au gaz à condensation.

Chaque appartement est équipé de sa propre chaudière. Celle-ci chauffe l'eau chaude sanitaire instantanément ainsi que l'eau nécessaire au chauffage.

Le chauffagiste assure la mise en service de son installation. Le gaz jusqu'à la livraison sera fourni par le promoteur.

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge de l'acquéreur à partir de la livraison. Les collecteurs se trouvent dans la buanderie.

L'entièreté des appartements la résidence sera alimenté par du gaz de ville.

11 VENTILATION

Pour les cuisines, il est nécessaire de choisir une hotte sans extraction extérieure (de type filtres à charbon).

11.1 Simple flux – système C+

L'alimentation en air frais des locaux dits "secs" (séjour, living, chambre, bureau, ...) est assurée par un système de grilles réglables intégré dans les menuiseries extérieures dimensionné selon la norme PEB. L'entrée d'air frais peut également se faire via des bouches d'aération disposées en plafond ou au-dessus des murs donnants vers l'extérieur qui vont chercher cet air en façade.

La position de ces grilles est calculée par le responsable PEB.

L'évacuation de l'air vicié est forcée par une unité d'extraction individuelle reliée aux locaux dits "humides" (salle de douche, cuisine, buanderie, WC). Cette unité d'extraction est reliée aux différentes pièces par des conduites circulaires placées au plafond et habillées par des caissons et/ou faux plafonds et déterminés par le bureau d'étude.

Le rejet d'air est prévu soit en façade ou en toiture.

12 ASCENSEUR

La résidence dispose d'un ascenseur à machinerie intégrée dans la trémie desservant tous les niveaux de la résidence.

L'ascenseur est conforme aux normes et prescriptions en vigueur.

La finition intérieure de la cabine comporte les points suivants :

- les parois intérieures sont noires avec un miroir de courtoisie sur une des faces.
- le sol est de type plastifié y compris plinthe périphérique.
- la cabine est équipée d'une barre d'appui.
- les portes intérieures d'aspect métalliques sont coulissantes à ouverture latérale.
- les portes palières sont de type métallique

la signalisation intérieure est composée d'un indicateur de position, d'un indicateur de direction, d'un éclairage de secours et d'un système vocal permettant d'assurer les prestations liées au service 24h/24. Ces prestations sont assurées lors de la prise d'un contrat de maintenance.

Les frais liés à ce contrat ainsi qu'à l'ouverture d'une ligne téléphonique spécifique sont à charge de la copropriété.

Seul l'acquéreur du penthouse - A.3.1 - disposera d'une clé pour accéder au dernier étage qui lui est entièrement réservé (palier compris).

13 PEINTURE

13.1 PARTIES COMMUNES

Le promoteur prend en charge les travaux de préparation ainsi que la pose d'une couche de primaire dans les mois qui suivent la dernière prise de possession.

La mise en peinture des couches de finition est à charge des acquéreurs. Les remises de prix et décisions seront faites par le syndic à la demande de l'assemblée générale.

13.2 PARTIES PRIVATIVES

Toutes les peintures intérieures des appartements ainsi que toute préparation pour la mise en peinture restent à charge des acquéreurs.

Des fissures de retrait et de séchage sont normales et peuvent encore apparaître plusieurs années après la construction. Celles-ci sont à charge de l'acquéreur et ne font pas l'objet d'un suivi du promoteur.

Un nettoyage de chantier des parties privatives pour la réception de l'appartement est pris en charge par le promoteur. Le nettoyage définitif avant emménagement reste à charge de l'acquéreur.

14 RACCORDEMENTS

Le raccordement individuel au réseau d'eau, d'électricité ainsi que le raccordement du bâtiment aux égouts sont à charge de l'acquéreur. Le promoteur se charge de toutes les démarches pour obtenir ces raccordements y compris les pré-équipements pour Proximus et VOO,

Le prix des raccordements est un forfait de 4.900€ TVAC (Ce montant sera facturé en plus de l'acquisition de l'appartement lors du passage de l'acte de vente).

14.1 TELEDISTRIBUTION — TELEPHONIE

Le promoteur fait raccorder l'immeuble au réseau de télédistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local commun des compteurs. La mise en service ainsi que l'abonnement annuel et les taxes) restent à charge des acquéreurs. Les tubages avec câbles sont prévus jusqu'à la boîte d'encastrement. Les prises sont placées par les sociétés distributrices lors des mises en service.

14.2 ELECTRICITE

Les compteurs d'électricité sont regroupés dans le local commun des compteurs afin de faciliter les opérations de comptage annuel. Les frais d'ouverture de taxes et de location de ces compteurs sont à charge de l'acquéreur. Un tableau divisionnaire est placé dans chaque appartement et est relié au compteur.

Un compteur commun est prévu pour l'ensemble des parties communes. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge des acquéreurs.

14.3 EAU

Un compteur de passage (eau froide) est prévu pour chaque appartement et placé dans une zone commune afin de faciliter les opérations de comptage annuel.

Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge des acquéreurs.

Il y a aussi 1 compteur commun qui servira à alimenter le robinet du dévidoir commun. La reprise des compteurs communs se fera par le syndic dès la première réunion des copropriétaires. Il calculera chaque année la répartition des coûts pour chaque appartement.

Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge de la copropriété.

15 CUISINE EQUIPEE

La cuisine n'est pas fournie par le promoteur et reste à charge de l'acquéreur.

Celle-ci devra être posée uniquement après le passage de l'acte de vente chez le notaire.

Les conduites pour les techniques suivantes sont prévues : 1 alimentation en eau, 1 décharge et 1 prise lave-vaisselle, 1 prise four, 1 prise pour une plaque de cuisson et une prise pour une hotte tiroir (celle-ci doit être à filtres à charbon) ainsi que 2 prises ménagères doubles. Toute adaptation fera l'objet d'un avenant suivant la faisabilité et ce, en fonction de l'avancement du chantier.

Si l'avancement du chantier le permet (avant encastrements), l'acquéreur pourra fournir à Habitat+ les plans techniques détaillés de sa cuisine afin de pouvoir en tenir compte lors des encastrements.

Si l'avancement du chantier ne le permet pas (encastrements terminés), l'acquéreur demandera à son cuisiniste de s'adapter en fonction des techniques présentes sur place.

Si des adaptations sont souhaitées, celles-ci devront être analysées en fonction de la faisabilité et engendreront inévitablement des suppléments.

Le mesurage (avant commande par votre cuisiniste) devra s'effectuer après réalisation des plafonnages, des caissons et faux-plafonds.

16 ABORDS

L'accès et les abords de la résidence sont réalisés par le promoteur.

L'accès arrière de la résidence est couvert de gravier.

17 PLACES DE PARKING - GARAGE

Les parkings extérieurs se trouvant sur le domaine public seront réalisées conformément au plan du permis d'urbanisme établi par l'architecte.

Les places de parkings intérieures seront accessibles par l'arrière de la résidence via une porte de garage sectionnelle motorisée. Celles-ci seront numérotées.

18 TERRASSES

Tous les appartements ont une terrasse.

Les terrasses sur toiture plate sont en dalles sur plots. Elles apportent un confort supplémentaire pour chacun des appartements concernés (A.0.1, A.0.2, A.03, A.0.4, A.2.3 et A.3.1).

Les balcons/terrasses sont réalisés en structure béton préfabriqué sans finition rapportée pour les appartements A.1.2, A.1.3 et A.2.2.

19 AVENANTS

Dans le cas où l'acquéreur souhaite apporter des modifications par rapport aux choix de base, le promoteur se réserve le droit de calculer des frais administratifs ainsi qu'un manque à gagner en déduisant 25% des postes standards lors des calculs d'avenants.

Toute demande de modification de cloisons intérieures ou autre devra faire l'objet d'une demande particulière à l'architecte en charge du projet pour un montant min forfaitaire de 150,00 € htva. Celle-ci sera envisageable en fonction de l'avancement du chantier, de l'étude de stabilité et de l'étude techniques spéciales.

A noter :

Les choix concernant la personnalisation de votre appartements (en fonction de l'avancement du chantier) doivent s'effectuer exclusivement chez les partenaires désignés par le promoteur (cfr. Dossier choix remis à la signature de l'engagement à acquérir)

Les points suivants (liste non exhaustive) font l'objet d'un entretien à charge de l'acquéreur:

- les joints silicones
- les fissures de retrait liées au séchage du bâtiment et/ou à sa prise de stabilité
- le réglage des châssis et des portes intérieurs
- la robinetterie
- les évacuations d'eau
- le(s) chasse(s) d'eau alimentant le(s) wc
- l'appareillage de chauffe (chaudière ou pompe à chaleur)
- la ventilation (VMC)
- toute autre chose nécessitant un entretien

ENCART BROCHURE COMMERCIALE :

Les 3D et les plans mentionnés dans la brochure sont non contractuels – Les aménagements extérieurs sont non compris (les illustrations sont à titre indicatif).

Les surfaces renseignées sur les plans sont calculées extra-muros.

Le cahier des charges et les plans d'exécutions signés lors de l'achat prévalent sur la brochure.

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

Si tel était le cas, chaque acquéreur recevrait un avenant au cahier des charges lui expliquant les évolutions apportées.

Fait à Neufchâteau, le 07-02-2024

Ce cahier des charges a été établi par la S.A. HABITAT+ Concept.

Pour la SA HABITAT+ Concept
Monsieur Jean-Philippe Piron,
Administrateur délégué