

Construction de 5 maisons

Version du 23-01-2026

Route de la Ronde Fagne

Construction d'un ensemble

2 x deux maisons mitoyennes avec carport

et

une maison individuelle avec un garage

Toutes équipées d'un espace terrasse, d'un jardin privatif et parkings extérieurs



Image non contractuelle

Descriptif des travaux et matériaux des maisons

Promoteur :

Jalanoë srl

ROUTE DE RIBAUPRE 13

6840 NEUFCHATEAU

Stabilité :

BETEC

Rue du Culot, 22

6880 Bertrix

Bureau d'architecture :

Composite

Rue Jean Binze 116

6890 Ochamps (Libin)

Coordination sécurité :

H et S

Coordination sécurité et santé

64A, Rue des Bruyères

B-4052 Beaufays

P.E.B

Misko

Place du Général Patton, 15

6600 Bastogne

TABLE DES MATIERES

GENERALITES4

DESCRIPTION GENERALE DE LA MAISON
GENERALITES

1. GROS OEUVRE

INSTALLATION DU CHANTIER

TERRASSEMENT

NIVELLEMENT DES ABORDS

STABILITE

FONDATIONS

Boucle de terre

Semelles de fondation, pieux, faux puits, radier

Maçonneries du VV

VENTILATION DU VV

ETANCHEITE DU VV

EVACUATION ET EPURATION DES EAUX.....5

STRUCTURE

Béton armé

Métallique

DALLE DE SOL

PLANCHERS

MURS EXTERIEURS.....6

Maçonneries des murs avec façade isolante et bardage

Etanchéité des murs extérieurs

MURS INTERIEURS

Murs porteurs

Murs non porteurs

Murs mitoyens

SEUILS

Seuils

2. CHARPENTE ET TOITURE.....7

SOUS-TOITURE

CHARPENTE

Charpente

COUVERTURE

ISOLATION

CORNICHE

DESCENTES D'EAU PLUVIALE

PLAFONDS DE SOUS DEPASSANTS

3. MENUISERIE EXTERIEURE

GENERALITES

CHASSIS EN PVC

VITRAGE

4. PLAFONNAGE.....8

GENERALITES

ENDUIT MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS

PLAFONNAGE DES BAIES INTERIEURS DES FENETRES

5. CARRELAGES ET CHAPES

SOLS

Sol du rez

Isolation thermique des dalles du rez-de-chaussée

Chapes

Carrelages

LES MURS

Faïences murales

6. MENUISERIE INTERIEURE

PORTES INTERIEURES

ESCALIER

7. SANITAIRE.....9

GENERALITES.

APPAREILS SANITAIRES

HABILLAGE VERTICAL DE BAIGNOIRE

8. ELECTRICITE

INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE

DETECTION INCENDIE10

SONNETTE

9. CHAUFFAGE

GENERALITE

10. VENTILATION

11. PEINTURE

12. RACCORDEMENTS.....11

TELEDISTRIBUTION — TELEPHONIE

ELECTRICITE

EAU

13. CUISINE EQUIPEE.....12

14. ABORDS

15. AVENANTS

GENERALITES

DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Le présent cahier des charges commercial porte sur la construction de 5 maisons situées Route de Ronde Fagne à Bercheux :

2 x deux maisons mitoyennes – 3 façades et une maison individuelle – 4 façades. Les maisons s'élèvent sur 2 niveaux : rez et 1^{er} étage.

GENERALITES

Le but du présent cahier des charges est de décrire l'exécution et la finition du bien vendu. Le cahier des charges et les plans signés sont les documents de référence de votre achat. Le système de construction de JALANOË 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, JALANOË 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, JALANOË 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 permis 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 et sur sa stabilité.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, certains choix comme les revêtements et/ou les menuiseries intérieures peuvent être effectués par l'acquéreur dans la gamme présentée.

JALANOË 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.

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 intérieures (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. Celles-ci ne pourront être l'objet de réclamations et ne donnent lieu à aucune réparation ni indemnité.

1. GROS OEUVRE

INSTALLATION DU CHANTIER

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

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.

NIVELLEMENT DES ABORDS

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

STABILITE

La stabilité de l'ensemble de l'immeuble est calculée exclusivement par un bureau d'étude indépendant de la société JALANOE.

FONDACTIONS

Boucle de terre

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

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

Les fondations sont exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'étude en stabilité qui a effectué l'étude suivant la nature du sol.

EVACUATION ET EPURATION DES EAUX

Le système d'épuration à mettre en œuvre dépend de l'équipement public de collecte des eaux usées et des eaux pluviales mis en place par les autorités

communales du lieu de construction et des législations en vigueur :
Le système de collecte des eaux résiduelles est le suivant :

- un réseau de canalisations collecte les eaux usées ménagères (cuisine, salle de bains machine à laver le linge,...) et les eaux sales (WC).

Présence d'une fosse septique toutes eaux avec bypass.

Les eaux traitées sont évacuées via une tranchée drainante à l'avant des maisons

- Les canalisations de collecte d'eaux sont du type PVC. Le diamètre est adapté en fonction de leur destination.

Le dispositif de récupération des eaux de pluie est prévu par le promoteur.

En fonction des besoins souhaités, un groupe hydrophore pourrait être placé par l'acquéreur et reste à sa charge. Celui-ci pourrait permettre l'alimentation des wc ainsi que d'un éventuel point d'eau pour l'arrosage extérieur.

STRUCTURE

Béton armé

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

Métallique

Des profils standards métalliques revêtus d'une couche antirouille peuvent être destinés à supporter les murs porteurs de refend, les hourdis, les charpentes en bois, ...

PLANCHERS

Les planchers hors sol sont constitués de hourdis en béton armé avec chape de compression suivant l'étude de stabilité. D'autres techniques peuvent être appliquées en fonction de la destination des niveaux et des impératifs de stabilité.

MURS EXTERIEURS

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

Façade isolante.

- L'épaisseur de l'isolant en polystyrène 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 l'acquéreur.
- L'entretien des façades est essentiel et devra être effectué par le propriétaire suivant les règles de l'art. La fréquence sera définie par le propriétaire en fonction de la situation, de l'orientation et des aménagements extérieurs évolutifs. En règle générale : il est conseillé de le faire une fois par an.

Façade en bardage bois

- Un panneau d'isolant polyuréthane 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 avec une ventilation haute et basse avant la pose du revêtement de façade.

Étanchéité des murs extérieurs

Une membrane en polyéthylène souple de type étanche et imputrescible est placée à tous les

endroits nécessaires pour assurer l'étanchéité des maçonneries

Terrasses

Un espace prévu pour la terrasse est recouvert de gravier.

MURS INTERIEURS

Murs porteurs

Les murs porteurs sont réalisés en maçonnerie traditionnelle de blocs creux de béton lourd ou d'argex ou en voiles de béton armé. Leur épaisseur est renseignée sur les plans

Murs non porteurs

Les cloisons sont réalisées en blocs d'argex ou blocs de plâtre.

SEUILS

Seuils

Les portes et portes fenêtres sont munies d'un seuil en calcaire crinoïdique dit « petit granit » posée au mortier. Finition adoucie avec larmier inférieur et dépassant par rapport au nu de la maçonnerie.

Pour toutes les fenêtres, nous plaçons des seuils en aluminium, assemblés avec les châssis.

2. CHARPENTE ET TOITURE

SOUS-TOITURE

Membrane imputrescible, renforcée et micro perforée posée entre les lattes (et contre-lattes) et la charpente avec un recouvrement.

CHARPENTE

La charpente du bâtiment est réalisée suivant l'étude de stabilité.

Charpente

La charpente est constituée de bois et de poutrelles en bois préfabriquées. Tous les bois constituant la charpente reçoivent par trempage une protection contre les attaques de pourriture, champignons et insectes xylophages.

COUVERTURE

Réalisée suivant les règles de l'art, la couverture pour le toit à versant est réalisée en ardoises artificielles posées aux crochets sur lattes.

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 la maison le séparant des combles afin de réduire un maximum le volume à chauffer

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

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 ardoisée par le même matériau que la couverture.

DESCENTES D'EAU PLUVIALE

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

3. MENUISERIE EXTERIEURE

GENERALITES

COULEUR	Extérieur :	ton noir
	Intérieure :	Blanc.

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

Le choix des portes extérieures, le ton des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) et le modèle sont choisis par l'architecte conformément au permis de bâtir. 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

La baie vitrée donnant accès à la terrasse est de type : coulissant

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 chambres contenant des colonnes d'air assurant ainsi une excellente isolation thermique des menuiseries extérieures.

Les châssis sont réalisés à triple frappe et munis d'un rejet d'eau.

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

L'ouverture des châssis vitrés de grande hauteur à l'étage sera sécurisée par une serrure à clé si nécessaire.

VITRAGE

L'ensemble des châssis en double vitrage respecte la norme PEB.

4. PLAFONNAGE

GENERALITES

Les travaux préparatifs aux peintures définitives (enduisage, ponçage, crantage...) restent à charge de l'acquéreur.

ENDUIT MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS

Un enduit intérieur mono couche préparé en usine et prêt à l'emploi est projeté sur les murs et plafonds des pièces habitables. La finition est lisse à grain fin et non effritable, les

travaux préparatifs d'usage devront être effectués par l'acquéreur avant la mise en peinture des murs. 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.

PLAFONNAGE DES BAIES INTÉRIEURES DES FENÊTRES

L'entièreté des baies intérieures des fenêtres est plafonnée.

5. CARRELAGES -PARQUET ET CHAPES

SOLS

Sols du rez

Isolation thermique des dalles du rez-de-chaussée

L'isolation thermique de la dalle du rez est assurée par une projection de polyuréthane. Cette caractéristique assure une stabilité des chapes et des revêtements de sol dans le temps.

Chapes

Les chapes de finition sont réalisées à l'aide d'un mélange de ciment et de sable de rivière. Les chapes rapportées directement sur une sous-chape d'isolation thermique sont du type flottant. Elles sont renforcées par un treillis ou des fibres.

Carrelages et parquet

Les carrelages sont collés sur la chape. Un carrelage est prévu au sol au rez-de-chaussée ainsi que dans la salle de bain qui se situe au premier étage de la maison.

Valeurs : 30€/m² TVAC

Le carrelage ou parquet est prévu dans les trois chambres et dans le hall de nuit situés au premier étage de la maison.

Si la valeur du parquet est inférieure à 30€/m², le promoteur ne calcule pas de moins-value

Le bas des murs de toutes les pièces reçoit une plinthe assortie au carrelage ou parquet.

Il n'est pas prévu de revêtement de sol dans les locaux complémentaires au logement situés dans les combles.

LES MURS

Faïences murales

Les carrelages muraux de la salle de douches sont choisis par le promoteur si l'avancement des travaux le nécessite.

Valeurs : 30€/m² TVAC

La salle de douche est carrelée jusqu'au plafond uniquement au niveau de la douche. A l'endroit des faïences murales, il n'est pas prévu la pose de plinthes. Le restant des murs est plafonné ou enduit.

Il n'est pas prévu de carrelages muraux dans le wc.

6. MENUISERIE INTÉRIEURE

PORTES INTÉRIEURES

Les blocs portes à battée sont des portes à battée, recouvrement mélaminé.

L'âme des portes est de type tubulaire. Il y a deux charnières en acier finition zinguée posées.

Valeurs : 300€/TVAC

Pour faciliter une libre circulation d'air entre les différents locaux, les portes sont légèrement plus courtes en partie inférieure (cfr norme sur ventilation). Les portes peuvent subir un effet de retrait lors du placement (surtout par temps froid).

ESCALIER

L'escalier entre le rez-de-chaussée et l'étage est en structure béton

7. SANITAIRE

GENERALITES

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

Elle comprend :

- les colonnes d'alimentation.
- le compteur individuel de consommation d'eau.
- les collecteurs sanitaires posés dans la buanderie.
- les tuyauteries d'alimentation en polyéthylène réticulé sous gaine.
- 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 définis aux plans est parfois différente de la mise en place définitive, leur position définitive sera fixée par l'installateur. Ces appareils (lavabo, WC, lave-mains, douche, ...) sont définis ci-dessous. L'installation comprend aussi tous les accessoires (robinets d'arrêts, siphons, ...)

APPAREILS SANITAIRES

Les caractéristiques des appareils en version standard sont les suivantes :

Au rez : WC :

Wc suspendu / Lave-main et Robinet (uniquement présents dans le wc séparé) - standard blanc

Salle de bain :

Douche – receveur de 4cm d'épaisseur posé sur chape

avec paroi vitrée ouverte et garniture de douche

WC suspendu

Prix : 1.300€ TVAC

Meuble évier, miroir :

Meuble double lavabos avec miroir et éclairage. Mitigeur. Prix : 1.195€ TVAC

8. ELECTRICITE

L'installation est réalisée conformément aux directives du Règlement Technique en vigueur au moment de l'élaboration des plans. Les travaux débutent par le tracé de l'installation, en collaboration avec l'acquéreur si l'état d'avancement des travaux le permet, sur les parois des locaux. Les tracés ont pour but de déterminer l'emplacement définitif souhaité, des appareils et des équipements détaillés ci-dessous. L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés.

INSTALLATION ELECTRIQUE

L'installation commence au coffret divisionnaire et comprend :

- 1 tableau général du type armoire en matière isolante suffisant pour les différents circuits, la protection de ces circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par deux disjoncteurs différentiels
- les interrupteurs du type à bascule placés en général à 1 m du sol 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 réalisée en fil V.O.B. reliée à la terre pour la structure métallique restant accessible, les canalisations

de départ et de retour de chauffage, la chaudière et les canalisations sanitaires

- la liaison équipotentielle secondaire réalisée en fil V.O.S. reliant à la terre pour chaque salle d'eau, les parties 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

DETECTION INCENDIE

Nous fournissons et posons deux détecteurs incendie à pile par maison.

SONNETTE

La maison est équipée d'une sonnette.

9. CHAUFFAGE

GENERALITE

Le calcul des déperditions s'effectue suivant les normes en vigueur par le bureau d'étude des techniques spéciales

Chaque maison est équipée d'une pompe à chaleur Air-Eau. L'unité extérieure sera placée en fonction de l'étude des techniques spéciales.

Un chauffage sol sera mis en place et distribuera l'ensemble du séjour/cuisine ainsi que la salle-de-douche.

Toute modification souhaitée par l'acquéreur en fonction de l'état d'avancement fera l'objet d'une étude de faisabilité qui devra répondre aux exigences PEB et d'un avenant supplémentaire

Le calcul des besoins énergétiques est basé sur les données respectant la PEB.

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 réception.

10. VENTILATION (simple-flux – système c)

L'alimentation en air frais des locaux dits "secs" (séjour, living, chambre, ...) est assurée par un système (grilles, aérateurs ou similaire) obturable et réglable intégré dans les menuiseries extérieures ou par une quincaillerie agréée. Ce système d'alimentation en air frais doit rester ouvert en permanence au moins au minimum de sa capacité pour éviter des problèmes de condensation et de renouvellement d'air. Le débit de ventilation est calculé suivant la norme. L'évacuation de l'air vicié est forcée par une unité d'extraction individuelle placée suivant l'étude des techniques spéciales et reliées aux locaux dits "humides" (salle de douche, cuisine, buanderie, W-C, ...) par des gaines et qui rejette l'air en façade ou en toiture.

Les unités d'extraction sont commandées par un régulateur à transformateur automatique qui doit rester également ouvert en continu.

Peu importe les conditions climatiques extérieures (été comme hiver), il est impératif que :

- la motorisation de la VMC soit en fonction sans interruption
- les aérateurs des châssis soient ouverts constamment

Des caissons apparents dissimulent les techniques.

11. PEINTURE

La mise en peinture intérieure reste à charge de l'acquéreur ainsi que les travaux préparatifs d'usage (ponçage, retouche d'enduits et crantage)

Les fissures de séchage peuvent apparaître plusieurs années après la construction. Ce phénomène est normal et ne fait pas partie du service après-vente de JALANOE.

Nous effectuons un 1° gros nettoyage quand le chantier est terminé.

12. RACCORDEMENTS

Le raccordement individuel au réseau d'eau, d'électricité et égouts est à charge de l'acquéreur. Le promoteur se charge de toutes les démarches pour obtenir ces raccordements y compris les pré-raccordements au domaine public pour PROXIMUS;

Prix forfaitaire des raccordements par maison : 5.455€ HTVA (Ce montant sera facturé en plus de l'acquisition lorsque les compteurs seront installés). Les locations des compteurs, les taxes et autres redevances sont à charge des acquéreurs. Les citernes gaz sont en location suivant le contrat en annexe.

TELEDISTRIBUTION — TELEPHONIE

JALANOE fait raccorder les maisons au réseau de Proximus. La mise en service (abonnement annuel et taxes) est 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 raccordements.

ELECTRICITE

Le compteur d'électricité est placé dans le hall d'entrée. Les frais d'ouverture de taxes et de location de ces compteurs sont à charge de l'acquéreur. Un tableau divisionnaire est placé à proximité de l'entrée.

Electromobilité :

L'obligation légale de pré-équipement consiste en la pose d'un accès en attente pour les places de parking hors sous-sol au coffret électrique. La pose du câblage n'est pas prévue.

A ses frais, l'acquéreur aura la possibilité de placer une borne de recharge en accord avec l'électricien désigné.

Pour un accès à une puissance plus élevée dans le cadre du placement d'une borne de recharge plus rapide, une demande devra être effectuée par l'acquéreur auprès de l'électricien agréé de l'immeuble pour s'informer de la faisabilité.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'en fonction de la puissance supplémentaire, un surcoût pour l'accès à la puissance, une cabine haute tension ou tout autre travaux supplémentaire pourrait être imposé. Le coût sera pris en charge par le demandeur.

EAU

Un compteur est prévu pour chaque maison.

13. 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 ainsi que 2 prises ménagères doubles. Toute adaptation fera l'objet de supplément 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 JALANOE 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.

14. ABORDS

Chaque maison possède son jardin privatif. Les terres existantes du chantier seront nivelées et mises en place.

Les terrasses et les parkings extérieurs seront effectués en gravier.

S'il manque de la terre arable, celle-ci n'est pas fournie.

Seuls les remblais et la terre arable présents sont compris. La pelouse reste à charge de l'acquéreur et pourra être effectuée après le passage des actes de vente.

Certaines plantations de haies et d'arbres feuillus doivent être effectuées par le promoteur en réponse aux prescriptions urbanistiques du permis.

Il est à noter que celles-ci pourront être effectuées en fonction de la météo et de la saison adéquats.

Celles-ci seront entretenues par l'acquéreur. Le promoteur n'interviendra pas pour remplacer des plans ou semis après le passage de l'acte de vente.

Des cailloux peuvent remonter à la surface bien après le tassement des terres des jardins privatifs ou communs, le promoteur n'interviendra pas pour les retirer après le

passage de l'acte de vente ou réception provisoire. Il appartient à l'acquéreur concerné de s'en charger.

15. AVENANTS

Dans le cas où l'acquéreur souhaite apporter des modifications par rapport aux choix de base, JALANOE 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.

Tous les choix concernant la personnalisation de votre maison (en fonction de l'avancement du chantier) doivent s'effectuer exclusivement chez les partenaires désignés par le promoteur.

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

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

- 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)

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

Fait à Neufchâteau, le 23-01-2026

Ce cahier des charges a été établi par JALANOE srl

Monsieur Kevin Gofflot,
Administrateur Délégué