

Résidence « Ekklésia »

Version du 04/05/2026

Rue de l'Eglise – 6640 SIBRET

Immeuble multi résidentiel de 12 appartements – 2 blocs de 6 appartements
avec terrasses, caves et parkings extérieurs



Image non contractuelle

Chez **HABITAT+** le standard va plus loin

Chez Habitat +, nous intégrons dès aujourd'hui les équipements qui deviendront les standards de demain.

Dans beaucoup de projets immobiliers, les installations énergétiques performantes restent des options. Chez Habitat +, nous avons fait un choix différent : les intégrer d'emblée, dans chaque habitation.

Parce qu'un logement durable, confortable et économe ne devrait pas être l'exception. Il devrait être la norme.

Déjà prêts
pour **demain**

Notre engagement



Performance énergétique élevée
(PEB A+)



Pompe à chaleur air-eau



Chauffage par le sol



Installation photovoltaïque avec
onduleur hybride



Pré-équipement borne de
recharge (gainex)

Les avantages au quotidien

Plus d'économies

- Consommation énergétique réduite
- Charges énergétiques maîtrisées
- Moins d'exposition à la hausse du prix de l'énergie

Plus de confort

- Températures stables toute l'année
- Chaleur douce et homogène
- Un logement confortable en toute saison

Plus de durabilité

- Un logement déjà prêt pour les normes futures
- Une valeur patrimoniale renforcée
- Une performance énergétique élevée

Plus de simplicité

- Équipements déjà intégrés ou prévus
- Pas de décisions techniques complexes
- Un logement prêt à vivre

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 des Techniques Spéciales :

Misko

Place du Général Patton, 15
6600 Bastogne

Bureau d'architecture :

Lagrange Architectes

Avenue de Bouillon, 78E
6800 LIBRAMONT

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

1 Table des matières

2 GENERALITES 7

- 2.1 DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE..... 7
- 2.2 GENERALITES 7

3 GROS OEUVRE..... 8

- 3.1 INSTALLATION DU CHANTIER..... 8
- 3.2 TERRASSEMENT 8
- 3.3 NIVELLEMENT DES ABORDS..... 8
- 3.4 STABILITE 8
- 3.5 FONDATIONS..... 8
 - 3.5.1 Boucle de terre 8
 - 3.5.2 Semelles de fondation, pieux, faux puits, radier, 8
 - 3.5.3 Maçonneries du sous-sol 8
- 3.6 VENTILATION DES SOUS-SOLS OU CAVES..... 8
- 3.7 ETANCHEITE DES SOUS-SOLS OU CAVES..... 8
- 3.8 EVACUATION ET EPURATION DES EAUX..... 8
- 3.9 STRUCTURE 9
 - 3.9.1 Béton armé 9
 - 3.9.2 Métallique..... 9
- 3.10 DALLE DE SOL..... 9
- 3.11 PLANCHERS 9
- 3.12 MURS EXTERIEURS 9
- 3.13 MURS INTERIEURS 9
 - 3.13.1 Murs porteurs 9
 - 3.13.2 Murs non porteurs 9
 - 3.13.3 Murs mitoyens 9
- 3.14 SEUILS..... 9

4 TOITURES 10

- 4.1 TOITURE PLATE 10

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 EVACUATION DE L'EAU..... 10
- 4.2 TOITURE A VERSANTS 10
 - 4.2.1 Charpente 10
 - 4.2.2 Sous-toiture 10
 - 4.2.3 Couverture..... 10
 - 4.2.4 ISOLATION..... 10
- 4.3 CORNICHE..... 10
- 4.4 DESCENTES D'EAU PLUVIALE 10
- 4.5 EXUTOIRE DE FUMÉE 10

5 MENUISERIE EXTERIEURE 10

- 5.1 GENERALITES 10
- 5.2 CHASSIS EN PVC 11
- 5.3 VITRAGE..... 11

5.4 FERRONNERIE..... 11

6 PLAFONNAGE 11

- 6.1 ENDUIT MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS 11
- 6.2 PLAFONDS SOUS CHARPENTE 11
- 6.3 PLAFONNAGE DES BAIES INTERIEURS DES FENÊTRES..... 11

7 CARRELAGES ET CHAPES..... 11

- 7.1 SOLS 11
 - 7.1.1 Sol des caves privatives 11
 - 7.1.2 Sols du rez et des étages 11
- 7.2 LES MURS 12
 - 7.2.1 Faïences murales..... 12
- 7.3 ESCALIERS 12

8 MENUISERIE INTERIEURE 12

- 8.1 PORTES D'ENTREE DES APPARTEMENTS (PORTES PALIÈRES).... 12
- 8.2 PORTES INTERIEURES DES APPARTEMENTS..... 12
- 8.3 PORTES DES CAVES PRIVATIVES .. 12
- 8.4 GAINES TECHNIQUES (DE DECHARGES ET DE VENTILATION). 13
- 8.5 BOITE AUX LETTRES 13

9 SANITAIRE..... 13

- 9.1 GENERALITES 13
- 9.2 APPAREILS SANITAIRES 13

10 ELECTRICITE 13

- 10.1 INSTALLATION ELECTRIQUE DES COMMUNS 14
- 10.2 INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR LOGEMENT) ... 14
- 10.3 PARLOPHONIE..... 14

11 CHAUFFAGE..... 14

- 11.1 GENERALITE 14

12 VENTILATION..... 15

- 12.1 SIMPLE FLUX – SYSTEME C..... 15

13 PEINTURE 15

- 13.1 PARTIES COMMUNES 15
- 13.2 PARTIES PRIVATIVES 15

14 RACCORDEMENTS..... 15

- 14.1 TELEDISTRIBUTION — TELEPHONIE 15
- 14.2 ELECTRICITE 16
- 14.3 EAU 16

15 CUISINE EQUIPEE 16

16 ABORDS 16

17 PLACES DE PARKING 16

18 TERRASSES..... 17

19 AVENANTS 17

2 GENERALITES

2.1 DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Le présent cahier des charges commercial porte sur la construction du complexe immobilier situé Rue de l'Eglise – 6640 Sibret. Le complexe immobilier dénommé « Résidence Ekklesia » comprend un total de 12 appartements – 2 blocs de 6 appartements (2 ou 3 chambres) sur plusieurs niveaux (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage).

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

Une zone de 24 parkings extérieurs dont 1 parking PMR est située sur le côté de la résidence. De plus, tous les appartements sont pourvus d'une terrasse, de laquelle les occupants pourront jouir d'un espace extérieur. Les 4 appartements du rez-de-chaussée ont également un jardin privatif

2.2 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 permis 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.

3 GROS OEUVRE

3.1 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.

3.2 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.

3.3 NIVELLEMENT DES ABORDS

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

3.4 STABILITE

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

3.5 FONDATIONS

3.5.1 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.

3.5.2 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.

3.5.3 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.

3.6 VENTILATION DES SOUS-SOLS OU CAVES

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

3.7 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.

3.8 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. Le diamètre est adapté en fonction de leur destination.

3.9 STRUCTURE

3.9.1 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.

3.9.2 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.

3.10 DALLE DE SOL

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

3.11 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.

3.12 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 Revêtements minéraux maçonnés (briques) :

Mise en œuvre du système dit de « murs à coulisse » (vide d'air entre maçonnerie portante et maçonnerie de façade).

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.

Le choix de la brique et son type de pose sont déterminés suivant le permis d'urbanisme et les prescriptions techniques de l'architecte.

2.12.2 Façade en bardage (bois)

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.

A noter :

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

En règle générale : il est conseillé de le faire 1 fois par an

3.13 MURS INTERIEURS

3.13.1 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.

3.13.2 Murs non porteurs

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

3.13.3 Murs mitoyens

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

3.14 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.

4 TOITURES

4.1 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.

4.2 TOITURE A VERSANTS

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

4.2.4 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.

4.3 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.

4.4 DESCENTES D'EAU PLUVIALE

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

4.5 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.

5 MENUISERIE EXTERIEURE

5.1 GENERALITES

COULEUR	Extérieur :	Gris foncé
	Intérieur :	Blanc

Le jointoiement 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 parlophone.
- d'une serrure à clef commune.

5.2 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.

5.3 VITRAGE

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

5.4 FERRONNERIE

Les garde-corps des balcons et terrasses sont constitués de tubes ou plats métalliques suivant modèle choisi par le promoteur. Les ouvrages sont réalisés en structure acier selon la teinte déterminée par l'architecte. L'ensemble des pièces constituant les garde-corps est assemblé par soudure en atelier et fixé aux balcons.

6 PLAFONNAGE

6.1 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.

6.2 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.

6.3 PLAFONNAGE DES BAIES INTERIEURS DES FENÊTRES

L'entièreté des baies intérieures des fenêtres est plafonn

7 CARRELAGES ET CHAPES

7.1 SOLS

7.1.1 Sol des caves privatives

Le revêtement du sol est constitué d'une chape et d'un carrelage de type cave.

7.1.2 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 30 eur/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€/m² TVAC prévus pour le carrelage et les plinthes, il n'y aura pas de révision de prix.

7.2 LES MURS

7.2.1 Faïences murales

Les carrelages muraux des salles de douches sont choisis par l'acquéreur si l'avancement du chantier le permet. La salle d'eau 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. Il n'est pas prévu de carrelages muraux dans les WC. 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 : 30,00€/m² TVAC.

7.3 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.

8 MENUISERIE INTERIEURE

8.1 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)

8.2 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 surfacage 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 si l'avancement du chantier le permet.

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.

8.3 PORTES DES CAVES PRIVATIVES

Le modèle de la poignée et de la porte est défini par le promoteur.

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

8.4 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.

8.5 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.

9 SANITAIRE

9.1 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 si l'avancement du chantier le permet. 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.

9.2 APPAREILS SANITAIRES

Les caractéristiques des appareils en version standard sont les suivantes :

<u>WC :</u> Wc suspendu/ Lave-main / Robinet lave-main : standard blanc.
<u>Salle de douche :</u> 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. <u>Meuble évier, miroir :</u> Meuble évier avec mitigeur, miroir simple et éclairage. Les appartements 3 chambres bénéficieront d'un meuble double vasque de 120cm avec miroir de 120 et éclairage Le partenaire pour le choix des sanitaires est désigné par le promoteur.

10 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.

10.1 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.

10.2 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.

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

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 local des compteurs électriques ainsi qu'un accès vers le domaine public. La pose du câblage n'est pas prévue.

A ses frais, l'acquéreur ou la copropriété 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 rapide, privative ou commune, une demande devra être effectuée par l'acquéreur ou la copropriété auprès du gestionnaire de réseau agréé pour s'informer du surcoût de puissance et sa faisabilité.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'en fonction du nombre de demandeur de puissances supplémentaires, le gestionnaire de réseau pourra imposer ou non une cabine. Le coût sera pris en charge entre ces demandeurs. Libre à la copropriété ultérieurement d'envisager l'installation d'un système commun.

Le promoteur souhaite attirer l'attention sur le fait que les démarches pour l'accès à une puissance supérieure sont très longues.

Panneaux photovoltaïques :

Chaque appartement est équipé de plusieurs panneaux photovoltaïques privés.

Le nombre sera déterminé en fonction de la place disponible en toiture.

10.3 PARLOPHONIE

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.

11 CHAUFFAGE

11.1 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.

Chaque appartement sera équipé d'une pompe à chaleur Air-Eau individuelle. 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
- 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 chauffagiste assure la mise en service de son installation.

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.

12 VENTILATION

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

12.1 Simple flux – système C

L'alimentation en air frais des locaux dits "secs" (séjour, living, chambre, ...) est assurée par un système (générateurs 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.

Le projet peut être sujet à des adaptations en fonction des recommandations respectant les normes en vigueur.

13 PEINTURE

13.1 PARTIES COMMUNES

Le promoteur prend en charge les travaux de préparation des murs ainsi que la pose d'une couche de primaire.

La mise en peinture des couches de finition reste 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 (retouches d'enduit – ponçage, ...) 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.

Le prix des raccordements est un forfait de 4.900€ TVAC (Ce montant sera facturé en plus de l'acquisition de l'appartement.

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 nez de raccordement pour une plaque de cuisson et une prise pour une hotte (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 encastrement), l'acquéreur pourra fournir à Habitat+ les plans techniques détaillés de sa cuisine afin de pouvoir en tenir compte lors des encastrement.

Si l'avancement du chantier ne le permet pas (encastrement 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 le cuisiniste choisi par l'acquéreur) devra s'effectuer après réalisation des plafonnages, des caissons et faux-plafonds.

16 ABORDS

Les abords, les aménagements extérieurs hors parking et accès à l'immeuble et l'ensemble des végétations extérieurs (pelouses, haies et chemin/escalier d'accès au jardin privatif...) est à charge de la copropriété ou de l'acquéreur. Ces travaux seront réalisés après le passage de l'acte de vente. Le promoteur bornera les zones de jardins privatifs. Les abords seront réalisés suivant les plans de l'architecte et des prescriptions urbanistiques.

Dans le cas où, certaines plantations et pelouses devraient être effectuées en réponse aux prescriptions urbanistiques du permis, celles-ci seront entretenues par la copropriété. Le promoteur n'interviendra pas pour remplacer des plans ou semis après le passage de l'acte de vente, ceci restant à charge de la copropriété.

Le promoteur nivellera les terres existantes du chantier, il n'y aura pas d'apport supplémentaire de terre, le nettoyage du terrain ainsi que le retrait de cailloux excédentaires devront être pris en charge par la copropriété pour les parties communes et par les acquéreurs pour les jardins privatifs.

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. Il appartient à la copropriété ou à l'acquéreur concerné de s'en charger.

17 PLACES DE PARKING

Les parkings extérieurs sont réalisés conformément au plan du permis d'urbanisme établi par l'architecte. Chaque emplacement individuel portera une plaque signalétique.

18 TERRASSES

Tous les appartements ont une terrasse

Les terrasses des appartements situées en rez de jardin sont en gravier. Ces appartements possèdent également une zone de jardin privative.

Les terrasses sur toiture plate sont en dalles sur plots. Elles apportent un confort supplémentaire pour chacun des appartements concernés.

Les balcons/terrasses sont réalisés en structure béton préfabriqué sans finition rapportée.

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 minimum 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 appartement (en fonction de l'avancement du chantier) doivent s'effectuer exclusivement chez les partenaires désignés par le promoteur (cfr. Dossier choix qui sera remis en fonction de l'avancement du chantier)

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 intérieures
- la robinetterie
- les évacuations d'eau
- le(s) chasse(s) d'eau alimentant le(s) wc
- l'appareillage de chauffe (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 04-05-2026

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

Pour la SA HABITAT+ Concept
Monsieur Kevin GOFFLOT,
Administrateur délégué