



EUPENER TERRASSEN

LASTENHEFT - Zusammenfassung für Käufer

TABLES DES MATIERES :

TABLES DES MATIERES :	1
1. GENERALITES	3
1.1 GENERALITES ADMINISTRATIVES.....	3
1.2 GENERALITES TECHNIQUES	3
1.2.1 FINITIONS GÉNÉRALES DES LOTS :	3
1.2.2 RACCORDEMENTS.....	4
1.2.2 DEDUCTION DE POSTE	4
2. SITUATION	4
3. REALISATION	4
4. VENTE ET CONTRAT	6
5. GERANCE	7
6. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES	7
6.1 FOUILLES.....	7
6.1.2 FONDATIONS DE L'IMMEUBLE	7
6.2 STRUCTURE ET MURS DE L'IMMEUBLE	7
6.2.1 MURS EXTERIEURS ET INTERIEURS STRUCTURELS NIVEAU -1	7
6.2.2 MURS DE FACADE	7
6.2.3 MURS MITOYENS ENTRE APPARTEMENTS	8
6.2.4 MURS INTERIEURS PORTEURS	8
6.2.5 MURS INTERIEURS NON PORTEURS.....	8
6.2.6 PROTECTION CONTRE L'HUMIDITE.....	8
6.3 PLANCHERS.....	8
6.3.1 PLANCHER NIVEAU -1	8
6.3.2 PLANCHER NIVEAU 0	8
6.3.3 PLANCHERS NIVEAUX 1, 2, 3 et 4.....	8
6.3.4 PLANCHER TOITURE PLATE	9
6.4 CONDUITS.....	9
6.4.1 CONDUITS D'AIR FRAIS	9
6.5 CHUTES ET CANALISATIONS D'EGOUTS	9
6.5.1 CHUTES D'EAU PLUVIALE	9
6.5.2 CHUTES D'EAU USEE	9
6.5.3 CANALISATIONS ENTERREES.....	9
6.5.4 RACCORDEMENT A L'EGOUT	10
6.6 TOITURE.....	10
6.6.1 CHARPENTE.....	10
6.6.2 COUVERTURE	10
6.6.3 ACCESSOIRES.....	10
7. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	10
7.1 ASCENSEURS.....	10
7.2 CHAUFFAGE	11
7.2.1 PRODUCTION THERMIQUE	11
7.3 ALIMENTATION EN EAU	11
7.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE	11
7.5 TELECOMMUNICATIONS	11
8. SOLS & MURS	11
8.1 SOLS ET PLINTHES TOUS LOCAUX SAUF CHAMBRES A COUCHER.....	11

8.2	SOLS CHAMBRE A COUCHER	11
8.3	MURS	12
8.3.1	ENDUIT	12
8.4	MURS BAINS	12
8.5	PLAFONDS	12
8.5.1	ENDUIT	12
8.6	MENUISERIES EXTERIEURES	12
8.7	MENUISERIES INTERIEURES	13
8.7.1	PORTES D'ENTRÉE APPARTEMENTS	13
8.7.2	PORTES INTERIEURES	13
8.7.3	CUISINE EQUIPEE	13
8.7.4	FERRONNERIE EXTERIEURE	13
8.8	CHAUFFAGE	13
8.8.1	TYPE D'INSTALLATION	13
8.8.2	TEMPERATURES	13
8.8.3	CORPS DE CHAUFFE	14
8.9	SANITAIRE	14
8.9.1	TYPE D'INSTALLATION	14
8.9.2	PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DISTRIBUTION	14
8.9.3	EVACUATIONS	14
8.9.4	BRANCHEMENTS EN ATTENTE	14
8.9.5	APPAREILS	14
8.10	ELECTRICITE	14
8.10.1	TYPE D'INSTALLATION	14
8.11	VENTILATION	15
9.	ANNEXES PRIVATIVES	17
9.1	CAVES	17
9.1.1	STRUCTURE ET MURS	17
9.2	EQUIPEMENTS	18
9.2.1	PORTE D'ACCES	18
9.2.2	ELECTRICITE	18
10.	PARTIES COMMUNES INTERIEURES	18
10.1	HALL ET PALIER	18
10.1.1	SOL	18
10.1.2	MURS	18
10.1.3	PLAFONDS	18
10.1.4	PORTE D'ACCES	18
10.1.5	BOITES AUX LETTRES	18
10.1.6	ELECTRICITE	18
10.2	ESCALIER	19
10.3	LOCAUX COMMUNS	19
10.3.1	CHAUFFERIES, TECHNIQUES ET PARKING	19
11.	PARTICULARITES	19
12	ABORDS	20
12.1	REVETEMENT SOL ET VEGETATION	20
13.	LOCAUX COMMERCIAUX	20
14.	NETTOYAGE	21

1. GENERALITES

1.1 GENERALITES ADMINISTRATIVES

Le présent document est rédigé à l'attention des acquéreurs de l'immeuble.

Il a pour but de décrire de manière succincte la fourniture et pose des différents éléments qui seront mis en œuvre lors de la réalisation de l'immeuble.

L'architecte et l'entrepreneur se réservent le droit de modifier certains éléments en cours de chantier pour autant que ce soit dans l'intérêt général du projet et que le niveau de qualité soit au moins équivalent à celui décrit dans le présent document.

Il est également signalé qu'en cas de contradiction, les plans d'exécution de l'architecte et de l'ingénieur ainsi que les prescriptions du service régional d'incendie, du service de l'urbanisme et des plans de permis octroyés priment sur le présent cahier des charges .

Il est rappelé que les brochures, plans commerciaux, site web, panneau de chantier et toute autre publicité sont donnés uniquement à titre d'information et ne sont en aucun cas contractuels.

L'étude peb de l'ensemble de l'immeuble est incluse dans le prix de vente de l'entité.

Le certificat de performance énergétique des bâtiments PEB est un document qui attribue un indice énergétique à votre habitation sur une échelle allant du vert (peu énergivore) au rouge (énergivore). Ces calculs sont effectués suivant des paramètres utilisés tels que les matériaux, l'isolation du toit , des murs , des châssis, de l'installation de chauffage et ventilations. Le certificat énergétique PEB est valable pendant 10 ans. Le certificat PEB d'un bâtiment résidentiel attribue un label au bâtiment, en reflet de ses performances énergétiques. C'est la carte d'identité énergétique du bâtiment.

La remise d'un dossier d'intervention ultérieure (DIU) est prévue suite à la livraison de l'appartement. Ce dossier reprend l'ensemble des descriptifs des travaux tels qu'ils ont été exécutés. Il est établi par le maître d'œuvre ou par l'entrepreneur. Il contient les éléments utiles en matière de sécurité dont il faudra tenir compte lors de travaux ultérieurs. Il devra être conservé par les propriétaires qui devront le remettre à leur futur acquéreur lors de chaque vente.

1.2 GENERALITES TECHNIQUES

1.2.1 FINITIONS GÉNÉRALES DES LOTS :

Les appartements sont parachevés et équipés clef en main en reprenant les éléments suivants :

- Parquet stratifié dans les chambres à coucher
- Carrelage sol dans les pièces de vie / sol et mur dans les salles de bain (sol-plafond)
- Portes à choisir en salle d'exposition
- Des faux-plafonds pour masquer les techniques de ventilation
- Équipement complet des salles de bains
- Châssis équipés de double vitrage en pvc
- Chaudière individuelle au gaz

En sus, le prix comprend également :

- Le terrain à bâtir
- Une cave fermée et un parking en sous-sol avec télécommande d'accès.

- La mission complète et le suivi de l'architecte
- La mission du coordinateur sécurité selon la loi en vigueur
- Un acte loi Breyne protégeant l'acquéreur établi et signé devant notaire
- La garantie d'achèvement
- Une garantie décennale
- Un paiement échelonné au fur et à mesure de l'avancement des travaux
- Un règlement de copropriété pour la vie en milieu multi-résidentiel
- Un suivi service après-vente post-réception provisoire
- L'aménagement complet des abords jusqu'en limite de propriété
- Deux ascenseurs et des circulations communes répondant aux dernières normes en vigueur, notamment concernant l'accès aux personnes à mobilité réduite

1.2.2 RACCORDEMENTS

La vente ne comprend ni les canalisations, ni les appareils, ni les compteurs qui appartiendraient à des régies et des sociétés de distribution.

Pour information, tous les frais d'abonnement, pour le téléphone, la télédistribution, l'eau, l'électricité, l'égout et le gaz sont à charge de l'acquéreur en sus du prix indiqué dans le compromis de vente et refacturé au prix coutant au prorata du nombre d'entité.

Pour ce service, seuls les tubages adéquats (avec tire-fill) sont installés par le promoteur.

Ces frais seront facturés par l'entrepreneur à chaque acquéreur.

Les raccordements aux réseaux d'utilité publique (eau, électricité, gaz, tv et téléphone) ne sont pas compris dans le prix de vente.

1.2.2 DEDUCTION DE POSTE

En cas de déduction d'un poste en accord avec l'entrepreneur, une indemnité de 15 % du montant HTVA (fourniture et pose) du poste concerné sera due à l'entrepreneur et donc facturée à l'acquéreur.

2. SITUATION

L'immeuble sera situé sur la parcelle portant les données cadastrales suivantes:

- Commune: Eupen
- N° de cadastre : division 1, 24d, 24e, 24f, 30, 30a, 32, 34, 36, 36a

Référence permis urbanisme : 066/17

3. REALISATION

- Réalisation:

Entrepreneur à confirmer

-Initiateurs du projet:

LG Créa Concept

Rue sur les Champs, 9 à 4845 Jalhay

Tel : 0495/29 25 11

f.lambert@lgcreaconcept.be

www.lgcreaconcept.be

CYPRESS GROUP SA

Rue des Arsilliers, 30 à 4960 Malmedy

Tel : +32 80 77 14 10

info@cypressgroup.be

www.cypressgroup.be

- Vente:



Euroimmo GmbH
Creutz Bruno
Bergstrasse, 44 à 4700 Eupen
Tel: 0032(0)471/39 12 87
info@euroimmo.net
www.euroimmo-bau.be

- La mission d'architecture a été confiée au bureau d'architecture :

Crahay & jamaigne scrl d'architectes, responsable du projet : architecte, Guy Jamaigne
Rue de la tannerie 1 à 4960 malmedy
tél : +32(80)672203
fax: +32(80)672205
architectes@crahayjamaigne.com
www.crahayjamaigne.com

- Les études de stabilité ont été confiées à:



- Les études de performance énergétique ont été confiées à:

Jérôme Collette
Rue Edouard Poncelet, 5
4000 Liège
Auteur d'étude de faisabilité et Certificateur PEB agréé RW
Concepteur passif (PHPP) agréé PMP
tel. : +32(0)479 73 15 99
mail : collette.jerome.peb@gmail.com

- Premier syndic:

ASS IMM GEST
Katia Stadler-Radermeker
Verviers Strasse, 47 à 4700 EUPEN
Tel: 0473 / 88 76 60
katia@assimgest.be
www.assimgest.be

Seules des entreprises de premier ordre sont chargées des travaux pour les divers corps de métier.

L'immeuble résidentiel aura un statut de copropriété.

Les parties communes seront aménagées en privilégiant l'aspect fonctionnel et distingué.

L'immeuble sera doté d'installations modernes, telles que les chauffages individuels, tubages avec câbles pour raccordement au téléphone et télédistribution.

Les parties privatives seront équipées de compteurs individuels pour la consommation d'eau, de chauffage et d'électricité entièrement à charge de l'acquéreur.

4. VENTE ET CONTRAT

La présente description forme partie intégrante avec le contrat de vente. Toute modification aux plans et /ou au cahier des charges doit être notifiée à part avant leur réalisation sur chantier et faire l'objet d'une demande écrite au maître de l'ouvrage.

Quant aux parties communes, aucun changement ne peut être envisagé par les propriétaires des parties privatives.

Le forfait de construction comprendra en outre:

1. Les autorisations de bâtir
2. Les frais de premier établissement ou rétablissement des chaussées et trottoirs
3. Les primes d'assurance: incendie et responsabilité civile, échues avant la réception provisoire des parties privatives.

Les acheteurs seront prévenus et informés en temps utile pour déterminer les choix qui leur seront proposés pour les travaux suivants (uniquement partie privée):

1. Electricité
2. Sanitaire
3. Chauffage

Pour ces postes, le descriptif du matériel sélectionné, fiches techniques et documentations seront fournies ultérieurement.

Le choix sera effectué uniquement auprès des entreprises désignées par le promoteur et l'entrepreneur.

À la demande de l'acquéreur, les plans de l'entité, conformes aux plans de la demande de permis pourront être modifiés aux conditions suivantes :

- la demande devra intervenir suffisamment tôt afin de ne pas entraver le planning du chantier
- les modifications ne pourront avoir d'incidence sur l'aspect extérieur de l'immeuble
- les modifications seront soumises à approbation à l'architecte et à l'ingénieur
- les heures prestées par les différents intervenants (architecte, ingénieur, ...) seront facturées à l'acquéreur au taux horaire de 75,00 euros htva (le présent cahier des charges équivalant à un contrat de mission)

Nota:

En cas de changement concernant les articles ci-dessus, les acquéreurs recevront le décompte exact.

De plus, en cas de déduction d'un poste en accord avec l'entrepreneur, une indemnité de 15% du montant HTVA du poste concerné (fourniture et pose) sera due à l'entrepreneur.

5. GERANCE

- Gérant provisoire:

A désigner

Dès que les travaux seront terminés, une gérance sera désignée provisoirement par le promoteur.

Cette gérance veillera au bon entretien de l'immeuble et règlera les frais communs à charge des copropriétaires en proportion de leurs quotités de propriété.

La consommation de gaz et d'électricité liée au chauffage sera à charge des acquéreurs ou de la copropriété dès la première mise en route de l'installation.

6. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

6.1 FOUILLES

Terrassements et tranchées nécessaires jusqu'aux niveaux définis aux plans de l'architecte et/ou de l'ingénieur.

6.1.2 FONDATIONS DE L'IMMEUBLE

La vérification de la résistance du sol a été préalablement réalisée par l'entrepreneur. Fondations et dalles sur sol en béton armé selon stabilité et directives de l'ingénieur .

6.2 STRUCTURE ET MURS DE L'IMMEUBLE

6.2.1 MURS EXTERIEURS ET INTERIEURS STRUCTURELS NIVEAU -1

Maçonnerie en BBL (Blocs de Béton Lourds) ou tout élément structurel en béton, épaisseur suivant plans de stabilité.

Rejointoyage à plat en montant dans le cas de maçonneries.

Les différents murs pourront également être réalisés en blocs de coffrage ou voile béton selon l'étude de stabilité de l'ingénieur.

6.2.2 MURS DE FACADE

6.2.2.1 MURS DE FACADES CREPIS et PAREMENT BOIS et ARDOISES ARTIFICIELLES

Les maçonneries d'élévations crépies ou bardées de bois sont composées de :

- blocs de béton lourds
- isolation 16cm (EPS) pour le crépi et 16 cm (PUR) pour le bois et les panneaux décoratifs
- crépis dont le ton est à définir par l'architecte
ou
- bois de teinte naturelle dont l'essence est à définir par l'architecte et l'entrepreneur
ou
- panneaux décoratifs de couleur uniforme anthracite est à définir par l'architecte et l'entrepreneur

6.2.3 MURS MITOYENS ENTRE APPARTEMENTS

Murs séparant les appartements entre eux et les appartements des parties communes.
Un double mur en blocs de béton lourd 14 cm + 14 cm et creux de 6 cm avec isolation de 6 cm.

6.2.4 MURS INTERIEURS PORTEURS

Blocs de béton lourd ou voile béton d'épaisseur suivant plans et étude de stabilité de l'ingénieur .

6.2.5 MURS INTERIEURS NON PORTEURS

Blocs de plâtre lissé d'épaisseur 10 cm.
La préparation de ces murs pour appliquer une peinture ou papier peint est à charge de l'acquéreur, la finition est donc dite « prête pour le peintre » qui devra si besoin préparer son support avant mise en peinture . (Enduisage et ponçage à charge de l'acquéreur)

6.2.6 PROTECTION CONTRE L'HUMIDITE

L'humidité pouvant être présente (au niveau des fondations ou des murs contre terres) est contrée par un drainage ou par la création d'une barrière d'étanchéité adéquate en fonction de la configuration de la construction et des choix techniques de construction .

L'humidité contre les maçonneries enterrées est contrée par un cimentage, un coaltar et une membrane drainante sur la face extérieure ou par la réalisation d'un voile béton servant de cuvelage.

Les cuves des ascenseurs sont en béton, elles constitueront un cuvelage.

L'ensemble enterré sera constitué d'un cuvelage complet si la présence d'eau le nécessite remplaçant donc la technique de construction reprise ci dessus.

6.3 PLANCHERS

6.3.1 PLANCHER NIVEAU -1

Le plancher est composé de :

- Béton poli ou chape en béton lissée.

6.3.2 PLANCHER NIVEAU 0

Le plancher est composé de:

- Hourdis en béton ou dalle coulée sur place selon l'étude de stabilité de l'ingénieur
- Chape de PU projetée de 12 cm d'épaisseur
- Chape de pose

6.3.3 PLANCHERS NIVEAUX 1, 2, 3 et 4

Le plancher est composé de:

- Hourdis en béton ou dalle coulée sur place selon étude de stabilité de l'ingénieur
- PUR thermique et acoustique ou membrane acoustique type insulit
- Chape de pose.

6.3.4 PLANCHER TOITURE PLATE

- Structure béton selon stabilité
- Chape de pente
- Pare vapeur
- Isolation en panneaux de polyuréthane ou similaire (épaisseur en fonction des informations à recevoir par le responsable PEB)
- Membranes d'étanchéité
- Graviers, végétations sur toiture ou dalle en pierres pour les terrasses suivant les zones définies au plan de l'architecte

Dans le cas des circulations communes extérieures, les sols seront recouverts de dalles végétales ou de dalles de pierre sur plots selon repérage en plan et d'une membrane d'étanchéité.

6.4 CONDUITS

6.4.1 CONDUITS D'AIR FRAIS

Prise d'air extérieure directe de section appropriée et selon directives du SRI pour:

- le local (ou les locaux) technique(s) chaufferie dans le cas d'une chaudière collective
- les caves

6.5 CHUTES ET CANALISATIONS D'EGOUTS

6.5.1 CHUTES D'EAU PLUVIALE

Tuyaux de descente en zinc (tuyaux extérieurs) ou en polyéthylène isolés (tuyaux intérieurs aux gaines techniques) raccordés sur canalisations d'égouts en PVC. Ces eaux pluviales sont reprises dans un bassin d'orage situé en sous-sol.

6.5.2 CHUTES D'EAU USEE

Tuyaux de décharges en PVC de section appropriée et équipés de manchons coupe-feu suivant prescription du service régional d'incendie aux passages des compartimentages. Des ventilations de type « reniflards » sont posés pour assurer la ventilation des décharges et pour assurer une étanchéité à l'air de l'entité de qualité.

6.5.3 CANALISATIONS ENTERREES

Tuyaux de canalisations souterraines en PVC de diamètre approprié.
Le réseau comprend:

- les chambres de visite nécessaires à la récolte des eaux;
- caniveau à grille en pied de rampe pour la zone parking;
- récupération des eaux de pluies dans les parkings par sterfputs ou caniveaux à grille;
- raccordements de l'ensemble des drainages sur le réseau d'égouttage général.

L'entrepreneur se réserve le droit de modifier le tracé du réseau de canalisations figurant sur le plan, de manière à l'adapter aux exigences et à la configuration des lieux en cours de chantier.

6.5.4 RACCORDEMENT A L'EGOUT

Le raccordement des canalisations au réseau d'égout communal est à charge de l'entrepreneur.

En fonction des niveaux de rejet, l'entrepreneur se réserve le droit de réaliser une chambre de récolte des eaux relevant, si nécessaire, les eaux vers l'égout public.

Cette chambre pourrait donc être équipée d'une pompe de relevage .

Des frais éventuels d'abonnement et de raccordement seront à charge de la copropriété.

6.6 TOITURE

6.6.1 CHARPENTE

La structure principale des toitures est réalisée en bois pour les toitures en pente et en béton pour les toitures plates (selon étude de stabilité).

6.6.2 COUVERTURE

- isolation complète entre structure, isolation par soufflage de cellulose
- sous toiture en panneau de bois respirant ou panneau de bois recouvert d'une sous toiture
- latte et contre latte
- ardoises artificielles

La couverture des toitures plates est composée de :

- structure béton selon stabilité
- chape de pente
- pare vapeur
- isolation en panneaux de polyuréthane ou similaire
- membranes d'étanchéité
- graviers terrasses ou zones vertes suivant les zones définies au plan de l'architecte

6.6.3 ACCESSOIRES

Tuyaux de descente en zinc.

Toute finition et accessoires en zinc.

7. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

7.1 ASCENSEURS

Ascenseurs électriques accessibles aux personnes à mobilité réduite, de marque renommée et conformes aux normes en vigueur. Les finitions des cabines seront choisies par l'architecte lorsque le fournisseur sera connu. L'aspect contemporain sera prioritaire au niveau des matériaux de finitions.

7.2 CHAUFFAGE

7.2.1 PRODUCTION THERMIQUE

Production de chaleur par chaudière gaz individuelle.

Le comptage se fera par compteur installé sur le circuit de chaque appartement par l'intermédiaire d'une société agréée (location du compteur et redevance à charge de l'acquéreur).

7.3 ALIMENTATION EN EAU

Les alimentations sont en polyéthylène réticulé.

Une vanne d'isolement est revue pour chaque appartement.

Distribution de l'eau par circuits individuels.

La production d'eau chaude est assurée par la chaudière au gaz individuelle.

La redevance pour le placement du compteur d'eau privatif par la société distributrice est à charge de l'acquéreur concerné.

La redevance pour le placement du compteur d'eau commun est à charge de la copropriété.

Le comptage se fera par compteur installé sur le circuit de chaque appartement ou en location par l'intermédiaire d'une société agréée qui assurera les décomptes (redevance à charge de l'acquéreur).

7.4 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Les tableaux de distribution individuels avec disjoncteurs se trouvent dans les appartements.

Le branchement des parties privatives se fait suivant indication des services concernés.

Le coût pour le placement du compteur électrique privatif est à charge de l'acquéreur.

Le comptage sera assuré par des compteurs individuels installés dans un local spécifique.

Le raccordement et le placement sont entièrement à charge de l'acquéreur.

7.5 TELECOMMUNICATIONS

Le placement éventuel d'une antenne privative ou d'une parabole est strictement interdit.

8. SOLS & MURS

8.1 SOLS ET PLINTHES TOUS LOCAUX SAUF CHAMBRES A COUCHER

Carrelage à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur/promoteur jusqu'à concurrence de 30,00 €/m² TVAC prix public, pose non comprise.

Plinthes assorties d'une valeur de 8,00 €/m courant TVAC.

Tout autre revêtement de sol devra être choisi chez un fournisseur agréé par l'entrepreneur.

La pose traditionnelle est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement.

8.2 SOLS CHAMBRE A COUCHER

Pose d'un plancher stratifié massif. La teinte est à définir chez le fournisseur agréé par l'entrepreneur et dans la sélection proposée.

8.3 MURS

8.3.1 ENDUIT

Plafonnage sur les murs en maçonneries blocs de béton, plâtre de première qualité pour les murs à tapisser et légèrement rugueux pour les surfaces à carreler.

La préparation de ces plafonnages pour appliquer peinture ou papier peint est à charge de l'acquéreur (enduisage ponctuel et ponçage à charge de l'acquéreur)

Une mise en peinture de l'entité privative est possible en option .

Hauteur approximative sous plafonds : 250 cm

Hauteur approximative sous faux plafonds : 230 cm

8.4 MURS BAINS

Faïences murales sur tout le pourtour (du sol au plafond) à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur/promoteur à concurrence de 25,00 €/m² TVAC, pose non comprise.

La pose traditionnelle est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement, carrelages de 20/30 compris dans le prix de l'entité.

Pour tout autre type de pose, les acquéreurs recevront préalablement pour accord un décompte précis.

Les wc seront plafonnés, le caisson geberit s'arrêtera à une hauteur avoisinant les 130 cm par rapport au sol fini du local.

8.5 PLAFONDS

8.5.1 ENDUIT

Plafonnage sur hourdis, plâtre de première qualité pour les plafonds à tapisser.

La préparation de ces plafonnages pour appliquer peinture ou papier peint est à charge de l'acquéreur, la finition prévue dans le prix de vente est une finition «prête pour le peintre».

Pour rappel un faux plafond est prévu dans certaines zones de l'appartement afin de permettre l'intégration de la ventilation mécanique.

8.6 MENUISERIES EXTERIEURES

Toutes les menuiseries sont en pvc (teinte à définir par l'architecte) pour les parties bardées de bois et blanc ou gris (teinte à définir par l'architecte) extérieur pour les façades crépies (ton à choisir par l'architecte).

Tous les châssis seront de marque renommée.

Tous les châssis sont équipés de double vitrage (Ug= 1).

Système d'ouverture suivant plans, les portes fenêtres donnant sur la terrasse sont toujours de type oscillo-battantes.

Seuils en alu ton idem châssis.

Les fenêtres de toiture sont en bois traité (plus capot aluminium teinte idem ardoise RAL 7016) avec double vitrage isolant.

Tous les couvre murs seront en aluminium, en zinc ou en tôle colaminée selon la nature de la membrane d'étanchéité (ton à choisir par l'architecte).

Toutes protections solaires extérieures à soumettre à l'approbation de l'architecte non comprises dans le prix de vente (option possible). Le châssis sont équipés d'aérateur selon normes.

8.7 MENUISERIES INTERIEURES

8.7.1 PORTES D'ENTRÉE APPARTEMENTS

Appartements 1, 2, 3, 4, 5, 8 et 9:

Porte d'entrée constituée d'un cadre « châssis » et d'un vitrage sablé avec serrure à cylindre à 2 clés et brosse d'étanchéité à l'air, ces portes ont les mêmes caractéristiques techniques et esthétiques que l'ensemble des châssis de l'immeuble. Une porte contre l'effraction est possible moyennant supplément. Ces portes étant vitrées ne pourront pas être équipées de juda .

Appartements 6, 7 et de 10 à 28:

Porte rf ½ heure avec serrure à cylindre à 2 clés et brosse d'étanchéité à l'air, y compris finition de la face extérieure à harmoniser avec les finitions de peinture du hall commun. Finition face intérieure comprise. Le placement est prévu par l'entrepreneur dans le prix de l'ensemble. Une porte contre l'effraction et munie d'un juda est possible moyennant supplément.

8.7.2 PORTES INTERIEURES

Bloc porte tubulaire préfabriqué avec 2 charnières, serrure simple et 1 clef. Quincaillerie comprenant une double clenche et rosaces. Finition « laqué blanc ».

A choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur/promoteur : valeur de 210,00 € htva/unité.

Les inégalités entre les encadrements de portes et l'enduit de plâtre seront comblées lors des travaux de finitions de peinture à charge de l'acquéreur .

8.7.3 CUISINE EQUIPEE

non comprises.

8.7.4 FERRONNERIE EXTERIEURE

Toutes ferronneries à réaliser suivant plans et détails de l'architecte. Profilés en acier traités par métallisation et poudrage. Teinte à définir par l'architecte.

8.8 CHAUFFAGE

8.8.1 TYPE D'INSTALLATION

Chauffage par circulation d'eau chaude via chaudière au gaz individuelle. Les radiateurs des parties privatives sont pourvus de vannes thermostatiques. Excepté le raccordement au corps de chauffe, tous les tuyaux sont non apparents et posés dans des gaines techniques, les chapes ou encastrés dans les murs. Ils sont équipés de manchons de dilatation si nécessaire.

8.8.2 TEMPERATURES

Température à maintenir dans les différentes pièces par température minimale de -12°C:
Type hall : 18°C
Type chambre : 20°C
Type séjour : 22°C
Type bains : 24°C

8.8.3 CORPS DE CHAUFFE

Radiateurs à panneaux en acier laqués en usine de teinte blanche.
Chauffage sol possible en option .

8.9 SANITAIRE

8.9.1 TYPE D'INSTALLATION

La plupart des tuyaux d'alimentation et d'évacuation dans les appartements sont non apparents et posés dans les gaines techniques, les chapes ou encastrés dans les murs.
Tuyaux en matière synthétique type polyéthylène réticulé.
Dans les endroits non chauffés, les tuyaux sont isolés.

8.9.2 PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE ET DISTRIBUTION

Les différents appareils sanitaires seront alimentés en eau chaude via chaudières au gaz individuelles.

8.9.3 EVACUATIONS

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux PVC résistant aux hautes t° et équipés de manchons coupe-feu suivant prescriptions service régional incendie au passage de chaque compartimentage.
Ils seront de diamètre appropriés et pourvus de siphons.

8.9.4 BRANCHEMENTS EN ATTENTE

Les branchements en attente sont prévus pour les cuisines, lave vaisselle, lave linge et séchoir.

8.9.5 APPAREILS

Un forfait pour les appareils sanitaires est établi.
Tout autre choix devra se faire auprès du fournisseur de l'entrepreneur exclusivement .

8.10 ELECTRICITE

8.10.1 TYPE D'INSTALLATION

Installation encastrée sauf pour les caves, parking et locaux techniques.
Chaque appartement est pourvu de :

- 1 prise téléphone (raccordement à charge acquéreur)
- 1 prise télédis (raccordement à charge acquéreur)
- 1 système de visiophone/parlophone
- 17 prises de courant
- 3 prises de courant par chambre à coucher
- 14 points lumineux et 14 interrupteurs
- 1 point lumineux et 1 interrupteur par chambre à coucher
- 1 pt lumineux et 1 prise sur la terrasse

8.11 VENTILATION DOUBLE FLUX

Le système de ventilation a pour but d'amener la quantité d'air neuf hygiénique, fonction du taux d'occupation et du type d'activité. Afin d'optimiser le rendement énergétique de l'installation, l'air neuf aspiré est réchauffé par l'air rejeté au travers d'un échangeur.

Le système devra être conforme aux normes en vigueur, tant au niveau national qu'europpéen, et respecter strictement les prescriptions des services compétents.

Descriptif des éléments composant le système de ventilation :

- Récupération de chaleur à haut rendement
- Filtres
- Ventilateurs centrifuges avec moteur électronique à courant continu haut rendement
- Régulation intégrée permettant de définir 3 modes de débit de ventilation (ralenti, normal, supérieur) ainsi que des plages horaires de fonctionnement.

Le groupe de ventilation sera situé dans le débarras de l'appartement et les espaces de vie seront desservies par le système via les faux plafonds repérés sur les plans de l'architecte par hachures.

L'acquéreur préviendra l'entrepreneur dans le cas où il désirerait des lampes encastrées afin que les gaines de ventilation soient implantées en fonction de ces implantations.

Il est important de noter qu'il sera obligatoire d'utiliser un sèche linge à condensation ainsi qu'une hotte à recyclage (via filtre charbon) dans chaque logement et ceci afin d'assurer un rendement optimum de la ventilation mécanique double flux (étanchéité à l'air de l'enveloppe de l'appartement) .

Le type de système de ventilation sera conforme au certificat de performance énergétique.

PRECAUTIONS ACOUSTIQUES

L'installation répondra aux prescriptions suivantes :

Les niveaux de bruit, dus au fonctionnement des installations de ventilation et autres, des moteurs,... générés dans un local ou transmis par voie aérienne ou par l'ossature du bâtiment, ne peuvent avoir une valeur supérieure aux indices d'évaluation de bruit NR ci- après :

- . NR 35 dans les bureaux
- . NR 40 dans les couloirs et locaux sanitaires
- . NR 50 en toiture
- . NR 60 dans les locaux techniques
- . NR 50 à l'extérieur

Les niveaux de bruit, dus au fonctionnement des installations de ventilation et autres, des moteurs,... générés dans un local ou transmis par voie aérienne ou par l'ossature du bâtiment, ne peuvent avoir une valeur supérieure aux valeurs de confort acoustique supérieur mentionnée ci-après:

Tableau 1 :

Exigences visant à limiter le bruit des installations dans les locaux où se situe la source sonore.

Type de local	Equipement	Confort acoustique normal LA _{instal,nT}
Salle de bains, WC	Ventilation mécanique	≤ 35 dB
	Appareils sanitaires	≤ 65 dB
Cuisine	Ventilation mécanique	≤ 35 dB
	Appareils sanitaires	≤ 60 dB
Living et salle à manger	Ventilation mécanique	≤ 30 dB
Chambre à coucher		≤ 27 dB
Locaux techniques équipés d'installations desservant moins de 10 habitations		≤ 75 dB
Locaux techniques équipés d'installations desservant plus de 10 habitations		≤ 85 dB

Tableau 2 :

Limitation du dépassement du niveau de bruit de fond dans les chambres à coucher et les salles de séjour (bruit de canalisations et/ou source extérieure au local à protéger).

Local de mesure	Confort acoustique normal	Confort acoustique supérieur
Living et salle à manger	Dépassement ≤ 6 dB	Dépassement ≤ 3 dB
Chambre à coucher	Dépassement ≤ 3 dB	Dépassement ≤ 3 dB
On ne tient pas compte des dépassements qui n'amène pas le niveau LA _{eq,max} global au dessus de :		
Local de mesure	Confort acoustique normal	Confort acoustique supérieur
Living et salle à manger	≤ 30 dB	≤ 27 dB
Chambre à coucher	≤ 27 dB	≤ 25 dB

Tous les équipements techniques sont isolés anti-vibratoirement.

GAINES DE VENTILATION

Les conduits sont destinés à l'amenée d'air frais ou à l'évacuation d'air vicié, dans le système de ventilation prescrit. L'emplacement des bouches de ventilation et les conduites seront placées en coordination avec l'emplacement des autres techniques.

TYPES DE GAINES :

Conduits de section circulaire ou rectangulaire suivant l'encombrement disponible.

FIXATION DES GAINES

Les conduits seront suspendus de manière adaptée, en fonction de leur diamètre et du type de fixation. Les gaines de ventilation intégrées dans les faux plafonds devront être fixées le plus près possible de la structure portante.

On veillera à absorber les vibrations qui pourraient être transmises à la construction.

PERCEMENTS

Tous les éventuels ouvrages encastrés et les traversées de parois, murs et plafonds se feront selon les règles de l'art et respecteront les normes acoustiques détaillées ci-avant.

ISOLATION

Une isolation suffisante sera prévue autour des gaines traversant des locaux non isolés ou ne faisant pas partie du volume de chauffe, ainsi qu'autour des gaines de prise et de rejet d'air. Cette isolation sera suffisante afin d'éviter toute condensation dans les gaines ou en périphérie de celle-ci. Elle sera dimensionnée selon les déperditions maximales acceptables en fonction du projet.

BOUCHES DE VENTILATION

La disposition des entrées et sorties d'air du local et le choix du type de bouche seront étudiés de telle manière que l'ensemble de la zone d'occupation soit correctement balayé par le flux d'air.

Les grilles de ventilation seront de ton blanc.

9. ANNEXES PRIVATIVES

9.1 CAVES

9.1.1 STRUCTURE ET MURS

9.1.1.1 SOL

Béton poli ou chape lissée

9.1.1.2 MURS

Murs de séparation en blocs de béton rejointoyés en montant ou voile de béton selon stabilité.

Concerne : murs du parking et de caves.

9.1.1.3 PLAFONDS

Dalle de béton ou hourdis lisses ou prédalles béton.

9.2 EQUIPEMENTS

9.2.1 PORTE D'ACCES

Blocs de porte pré-peints selon prescriptions du SRI.

Quincaillerie comprenant une double clenche et rosaces avec serrure simple.

Certaines portes seront coupe-feu selon prescription du service régional d'incendie.

9.2.2 ELECTRICITE

Chaque cave est pourvue :

-1 prise de courant simple

-1 interrupteur

-1 point lumineux

10. PARTIES COMMUNES INTERIEURES

10.1 HALL ET PALIER

10.1.1 SOL

Revêtement de sol premier choix choisis par l'entrepreneur et l'architecte dans les hall des ascenseurs et le halls communs.

10.1.2 MURS

Enduit de plafonnage revêtu de 2 couches de peinture (teinte à définir par l'architecte).

10.1.3 PLAFONDS

Enduit de plafonnage revêtu de deux couches de latex (teinte à définir par l'architecte).

10.1.4 PORTE D'ACCES

Les portes d'entrées principales sont équipées d'une gâche électrique commandée par le système de parlophone.

10.1.5 BOITES AUX LETTRES

Un ensemble de boîtes aux lettres est placé suivant les normes en vigueur des autorités compétentes (choix du modèle par l'architecte).

Une boîte aux lettres est prévue par appartement + emplacement pour le syndic.

Panneau avec réservation pour visiophone / parlophone.

Les deux ensembles sont installés dans les halls d'entrée.

10.1.6 ELECTRICITE

Appareils d'éclairage en nombre suffisant et commandés par détecteur de mouvements sur minuterie.

10.2 ESCALIER

L'escalier sera soit en béton apparent soit carrelé marche/contremarche et latéralement contre les murs à la fois horizontalement et verticalement afin d'assurer une protection mécanique efficace sur tout le développé de l'escalier

10.3 LOCAUX COMMUNS

10.3.1 CHAUFFERIES, TECHNIQUES ET PARKING

10.3.1.1 SOL

Béton poli ou chape lissée.

10.3.1.2 MURS

Murs de séparation en blocs de béton rejointoyé en montant.

10.3.1.3 PLAFONDS

Dalle de béton ou hourdis lisses.

11. PARTICULARITES

FOURNITURES STANDARDS

Pour les acquéreurs qui n'auront pas formulé de remarques après une date déterminée (40 jours calendrier) en ce qui concerne le choix des matériaux pouvant être modifié, l'appartement sera réalisé avec les équipements détaillés dans le descriptif.

Les placards, armoires, ameublement et portes en verre sur pivot (refermant les halls) ne sont pas compris dans le prix d'achat de l'appartement. Les scripts dans les plans sont des mesures entre maçonneries brutes.

ENTREPRISES RESERVEES

Aucune autre entreprise que celles désignées par le maître d'ouvrage ou l'architecte n'aura le droit d'effectuer des travaux sur chantier sans accord préalable.

CONTRAT

La présente description fait partie du contrat de construction établi entre le maître d'ouvrage et l'acheteur.

Toutes modifications de construction ou exécutions supplémentaires qui seront acceptées aux conditions reprises ci avant doivent être spécifiées à part, et ceci 40 jours avant la réalisation de ces travaux.

COTATION DES PLANS

Les cotes inscrites aux plans sont des mesures entre maçonneries brutes. Une différence éventuelle avec les mesures réellement construites est possible. Aucune réclamation ne sera possible.

RACCORDEMENTS DIVERS

Les taxes ou autres participations et travaux de raccordement général de l'immeuble y compris tous travaux sur terrain public pour l'établissement des raccordements restent à charge de l'acquéreur.

DIVERS

Dans les parties communes, rien ne peut être entreposé par les acquéreurs avant la réception provisoire de l'appartement concerné .

GARANTIES

Une garantie légale est donnée par le maître d'ouvrage pour les différents travaux.

CONVENTIONS

Toutes conventions et/ou promesses non confirmée par écrit ne seront à aucun moment prises en compte soit par le maître d'ouvrage, soit par l'acquéreur.

MODIFICATIONS TECHNIQUES

La présente description est établie sous réserve de toute modification technique ou autre jugée indispensable par le maître d'ouvrage et l'architecte, sans l'établissement d'un préavis et en considérant qu'il n'y aura en aucun cas une moins value pour l'acquéreur.

L'entrepreneur se réserve le droit de modifier certains éléments en cours de chantier pour autant que ce soit dans l'intérêt général et que le niveau de qualité soit au moins équivalent à celui décrit dans le présent document.

Au moment de la construction, l'architecte se réserve le droit de s'opposer à toutes modifications qui ne seraient pas réalisées dans l'intérêt du projet et de sa coordination.

12 ABORDS

12.1 REVETEMENT SOL ET VEGETATION

Les surfaces extérieures seront réalisées conformément au plan d'implantation y compris l'ensemble des végétations.

(13. LOCAUX COMMERCIAUX)

Les espaces commerciaux seront réalisés en état de gros œuvre fermé, donc sans aucun parachèvement, ni finition. Certaines tuyauteries traversant des entités privatives seront donc apparentes, mais pourront être dissimulées par des faux plafonds ou par des gaines techniques à charge des acquéreurs, notamment canalisations de la ventilation mécanique. Les acquéreurs des éventuels espaces commerciaux devront soumettre leurs travaux de parachèvements à l'approbation de la Zone SRI et toutes applications sur la façade à l'approbation du service urbanistique de Eupen et au préalable à l'architecte .

14. NETTOYAGE

A la fin de chaque phase et avant réception de chaque entité privative ou commune, le chantier sera nettoyé afin de livrer les lieux dans un état de propreté suffisant.

- balayage
- dépoussiérage
- enlèvement des résidus adhérents (plâtre, mortier, silicone, ...)
- nettoyage à l'eau des éléments autorisés
- brossage des maçonneries apparentes
- tous travaux complémentaires nécessaires éventuels