

RESIDENCE MONCHAMPS

CAHIER DES CHARGES

I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1. Délai d'exécution

Les travaux seront exécutés de façon normale et sans interruption jusqu'à la finition complète. En cas de circonstances exceptionnelles et imprévisibles, qui entraveraient l'exécution normale des travaux, elles seront considérées comme cas de force majeure et l'acquéreur n'aura aucun recours envers le maître d'ouvrage. Elles pourront être prises en compte pour l'allongement du délai d'exécution. Les délais de réalisation seront prolongés de plein droit dans les cas suivants :

- Quand l'acquéreur désire des changements supplémentaires.
- En cas de choix tardifs de l'acquéreur dans les matériaux de finition.
- En cas de force majeure (non limitée : intempéries, grève, guerre, révolte, covid...)

Dans tous ces cas, le délai de réalisation sera prolongé d'une période égale à la perte de jours ouvrables plus une période de minimum 8 jours due à la désorganisation du chantier.

2. Modifications

a) Modifications de matériaux et/ou fournitures

Les travaux sont exécutés par les entrepreneurs avec les matériaux indiqués dans le descriptif. Sur avis de l'architecte, le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications dans le choix des matériaux pour autant qu'ils soient de qualité équivalente.

De tels changements peuvent s'avérer nécessaires pour des raisons d'ordre technique, légal, esthétique, économique ou commercial comme par exemple, la disparition du marché de certains matériaux ou procédés ou parce que les délais de livraison sont incompatibles avec le déroulement normal des opérations, etc.

b) Divergences par rapport aux plans contractuels

Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte et les bureaux d'études. Tous les plans et dessins, ainsi que les mesures reprises dans le cahier des charges, ne sont donnés qu'à titre indicatif. Des différences minimales de mesures par rapport aux plans contractuels peuvent survenir lors de la réalisation. En effet, entre les plans de demande de permis de bâtir et les plans d'exécution, des modifications peuvent être apportées pour diverses raisons : étude de stabilité, sondages de sol, obligations imposées par les entreprises d'utilité publique. De telles divergences sont considérées comme des écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelconque d'une des parties.

Le mobilier fixe et autre (placards, vestiaire, salon, chambres, etc.) ainsi que certains équipements techniques figurent sur le plan à titre d'information et en vue de faciliter la lecture des plans. Ces éléments ne sont pas compris dans l'offre.

c) Modifications sur demande de l'acquéreur

Les modifications apportées à la demande de l'acquéreur sont généralement limitées aux choix des parachevements intérieurs et aux options décrites dans le présent document. Si l'acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits, il devra avertir le maître d'ouvrage à temps et par écrit. Le prix complémentaire, pour d'éventuelles prestations supplémentaires des bureaux d'études, la fourniture et l'installation, est communiqué par rapport au budget de base pour accord avant commande. La date de livraison de l'appartement pourra être revue par le maître d'ouvrage en fonction de la complexité des modifications convenues, de la disponibilité des fournitures ou équipements choisis.

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de ne pas prendre en compte une demande de modification qui engendrerait des modifications trop substantielles des travaux réalisés. Aucune modification des murs porteurs ne sera acceptée.

La commande des choix de finition, des options et des modifications éventuelles ne pourra s'effectuer que si l'évolution des travaux le permet encore.

d) Travaux réalisés par des tiers

L'acquéreur n'est pas autorisé à faire réaliser, par des tiers, des travaux de toute nature sans l'autorisation du maître d'ouvrage à l'exception des peintures, des tapisseries ou des travaux de décoration.

Au cas où des travaux de modification seraient exécutés par un entrepreneur autre que celui du maître d'ouvrage ou en dehors de sa connaissance, le maître d'ouvrage ne sera pas responsable des appareils ou matériaux ainsi mis en œuvre et qui font partie de ces modifications.

3. Réception provisoire

A l'issue des travaux, l'acquéreur sera invité par le maître d'ouvrage à procéder à la réception provisoire des travaux concernant son bien en présence de l'architecte.

De petits défauts, vices, manquements, adaptations ou encore détails de finition ne font pas obstacle à la réception provisoire des travaux et l'acquéreur ne peut refuser d'y procéder pour ce motif.

L'occupation partielle ou totale ou l'usage des lieux par l'acquéreur vaut réception tacite des travaux.

a) Période de garantie

La période de garantie (matériels et équipements) est d'un an à partir de la date du procès-verbal de réception provisoire, ou, à défaut, à l'acceptation tacite de la réception provisoire.

b) Garantie décennale

La garantie décennale est valable 10 ans à partir de la réception provisoire. Elle concerne les postes relatifs à la stabilité et à l'étanchéité du bâtiment.

4. Réception définitive

La réception définitive a lieu un an après la réception provisoire. Durant la période de garantie, l'acquéreur formulera, par écrit, ses remarques concernant d'éventuels vices cachés au moment de la réception provisoire, à défaut de quoi la réception définitive a lieu de manière tacite.

5. Assurances

À partir de la réception provisoire ou de l'occupation même partielle du bien acquis, il appartiendra à l'acquéreur de souscrire les assurances qui lui incombent au titre de propriétaire.

6. Accès au chantier

Pour des raisons de sécurité relevant des lois en vigueur, l'acquéreur et/ou ses représentants ne pourront accéder au chantier qu'en compagnie d'un représentant du maître d'ouvrage et uniquement sur rendez-vous avec celui-ci.

L'acquéreur veillera à assurer en RC ses visites sur chantier tant pour lui-même que pour les tiers. Cette assurance exclut toute possibilité de recours contre le maître d'ouvrage, les bureaux d'études ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours d'une visite.

II. PARTIES COMMUNES : DESCRIPTION – MATÉRIAUX & ÉQUIPEMENT

1. Généralités

Les matériaux utilisés pour la construction de l'immeuble sont de première qualité et garantissent la durabilité et la solidité ainsi que l'esthétique de l'ensemble.

2. Construction

a) Terrassements et fondations

Tous les terrassements, déblais, remblais et apports de sols de finition sont prévus dans la présente entreprise. La boucle de terre est posée sous les fondations sur le périmètre des bâtiments et est constituée d'un conducteur de cuivre.

Les plans et le type de fondation nécessaire à la parfaite stabilité des bâtiments compte tenu des caractéristiques spécifiques du sol en chaque endroit du site, ont été étudiés par un bureau d'étude spécialisé à la suite de l'analyse des essais de sol.

Les parties enterrées ont été conçues afin d'assurer un drainage optimal et une protection contre l'humidité ascensionnelle.

b) Béton armé

Les constructions en béton, telles que voiles, dalles, colonnes, linteaux, hourdis sont calculées par un bureau d'étude spécialisé.

c) Assainissement et égouttage

Le réseau d'égouts, réalisé en PVC, est relié aux canalisations publiques selon les prescriptions communales. Des chambres de visite ont été prévues en nombre suffisant.

d) Maçonneries

La maçonnerie porteuse est en blocs béton. Les murs intérieurs non porteurs sont réalisés en blocs de béton de 14 cm.

e) Revêtement de façade

Les revêtements de façade sont réalisés conformément aux dessins établis par l'architecte et érigés dans les matériaux qui y sont mentionnés conformément au permis d'urbanisme. (Briques de ton gris moyen ; bardage en panneau de bois composite de type trespa ou similaire de ton identique à celui des châssis.)

f) Toiture plate

Toiture principale :

La structure est en béton recouvert d'un isolant et d'une membrane bitumeuse.

Toiture terrasse :

Support en béton avec une finition en dalle sur plot ou autre.

L'évacuation des eaux de toiture s'effectue par des tuyaux de descente en zinc naturel.

g) Menuiseries extérieures

Châssis et portes fenêtres :

Les châssis de fenêtres triple vitrages sont des profils en aluminium avec coupure thermique de première qualité de teinte gris moyen.

Porte d'entrée :

La porte d'entrée principale est équipée d'un ferme-porte automatique. Cette porte restera en permanence ouverte.

Porte sas d'entrée :

La porte du sas d'entrée est équipée d'une serrure de sécurité, d'une gâche électrique commandé par vidéo-parlophone et d'un ferme-porte automatique.

h) Vitrierie

Le triple vitrage isolant est de teinte transparent clair naturel.

La valeur U du vitrage est de maximum 0.8 W/m²K.

i) Isolation

Lors de la conception du bâtiment, beaucoup d'importance a été accordée à l'isolation thermique ainsi qu'à l'isolation acoustique. L'isolation prévue assure des consommations extrêmement basses.

Isolation des toitures

La toiture plate est recouverte de panneaux isolant PIR de 14 cm.

Les toitures terrasses sont également recouvertes de panneaux de PIR de 14cm sur une structure béton.

Isolation des façades

Les façades sont isolées par un panneau d'isolation PUR de 14 cm d'épaisseur.

Isolation des sols

Tous les planchers seront recouverts d'une isolation en mousse de polyuréthane projeté. 12 cm au rez-de-chaussée et 4 à 5 cm aux étages.

Isolation acoustique propre aux appartements

L'isolation acoustique a été particulièrement soignée pour un confort de vie à l'intérieur des appartements et pour éviter les problèmes de voisinage. Un panneau en laine de roche RW 431 ou similaire de 4 cm et un vide est prévu entre les murs des appartements mitoyens et sur les murs séparant les appartements des couloirs/ascenseurs.

La chape flottante est posée sur une sous-couche acoustique de type Alvélite 5+ réduisant les bruits d'impact et de choc entre étages.

3. Équipements et finitions

a) Sécurité et accès

Toutes les entrées des bâtiments sont sécurisées et les systèmes d'accès et de signalisation suivent les normes en vigueur.

L'accès aux appartements se fait par l'entrée principale au niveau du rez-de-chaussée.

Les parties communes et l'ascenseur seront éclairés par détection de mouvement et un éclairage de secours est prévu.

L'accès par l'entrée principale est sécurisé par une deuxième porte (sas). La porte du sas est sécurisée par une serrure à cylindre de sécurité, un ferme-porte automatique et un vidéo-parlophone. L'ouverture se fait soit au moyen d'une clé sécurisée, soit par l'action d'une gâche électrique qui libère la porte. Ces gâches sont commandées par l'habitant depuis le vidéo-parlophone de son appartement, alerté de la présence du visiteur. Ces gâches sont également asservies à une détection incendie et se libèrent en cas d'alerte afin d'assurer une sortie libre en toute sécurité.

b) Protection contre l'incendie

Le bâtiment satisfait aux normes belges en matière de protection incendie.

c) Équipement électrique

Toute l'installation électrique des communs répond aux exigences les plus récentes.

Pour garantir un confort maximal et une consommation minimale, les équipements électriques sont automatisés au maximum. Tous les locaux de services et espaces communs sont pourvus d'un éclairage.

L'éclairage dans les escaliers et les communs fonctionne sur minuterie et est actionné par des boutons poussoirs ou par détecteurs de mouvements.

Chaque cave individuelle est pourvue d'un éclairage et d'une prise de courant reliés au compteur de l'appartement de l'utilisateur.

d) Ensemble boîtes aux lettres, sonnettes et vidéophone

Une boîte aux lettres et une sonnette par appartement sont prévues et placées dans le sas d'entrée agrémenté d'un vidéo-parlophone.

Chaque porte d'entrée d'appartement est également équipée d'un bouton de sonnette similaire à un interrupteur.

e) Ascenseur

L'ascenseur prévu pour huit personnes, répondant aux normes belges en matière de sécurité et d'accès aux personnes à mobilité réduite, dessert tous les niveaux à savoir rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage.

f) Escalier, paliers et couloirs

Tous les halls communs du rez-de-chaussée et des étages ainsi que les escaliers (marches et contremarches) seront revêtus de carrelage ou de marbre choisis par le promoteur. Des plinthes assorties sont également prévues.

Tous les murs et plafonds des halls communs et les murs des cages d'escaliers sont peints. Les portes d'ascenseur côté extérieur seront également mises en peinture.

g) Seuil de fenêtre

Les seuils seront soit en pierre de taille de teinte naturelle ou similaire.

h) Garde-corps

Les garde-corps des terrasses seront en inox et verre feuilleté ou similaire.

i) Pompe à chaleur

Le chauffage sera assuré par une pompe à chaleur individuelle, une source d'énergie économique et écologique. Chaque pompe à chaleur est alimentée par des compteurs individuels placés dans les locaux techniques dédiés afin de garantir l'autonomie de chaque appartement. La PAC sera équipée d'un système cooling. Dans la buanderie de l'appartement, un boiler lié à la pompe à chaleur sera placé pour l'eau chaude.

j) Aménagement extérieurs

Les voiries d'accès et les emplacements de parking sont en empiérement.

k) Parking et réserve

Deux places de parking et une cave située au rez-de-chaussée sont comprises à l'achat d'un appartement.

Un espace extérieur est réservé pour les vélos sur la zone parking.

l) Jardin

Le bâtiment est entouré de zone engazonnée et une haie est plantée sur le pourtour du terrain.

III. LES APPARTEMENTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET FINITIONS

1. Installation électrique

a) Généralités

Courant 220 V. L'installation est conforme aux prescriptions de la société distributrice. Elle est complètement encastrée dans toutes les pièces de vie.

Les compteurs (un par appartement) se trouvent dans le local technique au rez-de-chaussée. Un tableau divisionnaire est prévu dans la buanderie de chaque appartement.

Les interrupteurs sont du genre à bascule ou à poussoir. Les prises de courant sont assorties. Les conduits démarrent du tableau divisionnaire vers les différents points lumineux et prises. L'installation sera contrôlée par un organisme agréé. L'installation est livrée sans lustres ni appliques.

b) Installation des appartements :

- Hall : 1 ou 2 points lumineux 2 ou 3 directions selon les dimensions du hall, 1 prise
- Living : 1 point lumineux 1 direction, 1 point lumineux 2 directions, 6 prises de courant, 1 tubage thermostat, 1 point lumineux terrasse ou balcon
- Cuisine : 1 point lumineux 1 direction, 7 prises de courant, 1 prise cuisinière
- WC : 1 point lumineux 1 direction
- Salle de bain/douche : 1 point lumineux bipolaire, 1 prise, 1 alimentation meuble
- Chambres : 1 point lumineux 1 ou 2 directions, 3 prises de courant
- Hall de nuit : 1 point lumineux 2 ou 3 directions, 1 prise de courant
- Buanderie : 1 prise de courant 1 direction, 1 prise machine à laver, 1 prise séchoir, 1 prise pour le groupe de ventilation
- Cave : 1 point lumineux 1 direction, 1 prise de courant

c) Téléphone et télédistribution

Un tubage avec tire-fils pour la téléphonie et la télédistribution sont prévus dans le séjour.

d) Vidéo-parlophone

Un vidéo-parlophone de marque Legrand ou similaire est raccordé au bouton de sonnette de l'ensemble « boîtes aux lettres ».

e) Détecteurs de fumée

Des détecteurs de fumée sont prévus dans chaque appartement selon les normes en vigueur.

2. Installation sanitaire

Les alimentations de toutes les installations sanitaires sont réalisées en matière synthétique à longue durée de vie ou similaire et sont dimensionnées en fonction des appareils. Toutes les conduites d'évacuation sont réalisées en matière synthétique avec un diamètre approprié.

a) Eau chaude et froide

Le compteur individuel de chaque appartement sera installé dans les locaux techniques.

Les alimentations et les décharges prévues dans les appartements sont les suivantes :

- 1 alimentation eau chaude et froide pour l'évier de la cuisine + robinet double service pour le lave-vaisselle
- 1 alimentation eau froide pour le WC
- 1 alimentation eau froide pour le lave-main du WC
- 1 alimentation eau chaude et froide pour le lavabo de la salle de bain
- 1 alimentation eau chaude et froide pour la baignoire et/ou la douche
- 1 alimentation eau froide pour la machine à lessiver
- Toutes les décharges sont prévues pour ces éléments.

La valeur de tous les éléments sanitaires y compris robinets Shell est de 50 euros HTVA par m² brut d'appartement vendu (hors parking, cave, terrasse). En cas de dépassement de la valeur finale des éléments sanitaires, un supplément sera demandé pour la pose. Les éléments sanitaires sont à choisir chez un revendeur qui sera déterminé par le promoteur. Si toutefois, le client souhaite, exceptionnellement choisir un autre fournisseur, le montant de base prévu sera diminué de 20%. La production d'eau chaude est assurée par la pompe à chaleur (voir installation de chauffage).

Ce poste n'est pas compris ni dans le prix, ni dans la livraison de l'appartement.

3. Ventilation

La ventilation double flux (système D) assure une bonne qualité d'air dans les appartements. L'air intérieur vicié est évacué mécaniquement à partir de chaque locaux et l'air neuf est amené par les bouches d'aération de type RENSON ou similaire dans chaque pièce.

La ventilation mécanique est assurée par un appareil RENSON ou similaire :

- Moteurs silencieux à vitesse réglable.
- Chaque appartement dispose de son groupe de ventilation

4. Installation chauffage

a) Généralités

L'installation de chauffage des appartements répondra en tous points aux normes en vigueur et aux règles de l'art et est calculé selon la capacité d'isolation du bâtiment en tenant compte d'une température à atteindre par - 15° à l'extérieur de :

- 22° dans les locaux de séjour (living – cuisine)
- 18° locaux de nuit et circulations (chambres à coucher – halls – buanderie)
- 24° dans les salles d'eau.

Par ailleurs, une température moyenne de 20° pourra être atteinte dans tout l'appartement toutes portes intérieures ouvertes.

b) Pompe à chaleur

Le chauffage sera assuré par une pompe à chaleur individuelle. Le promoteur se réserve le droit de placer l'unité extérieure à l'endroit qui sera techniquement le plus approprié. La production d'eau chaude sera assurée par un boiler lié à la pompe à chaleur et installé dans la buanderie.

c) Chauffage sol

Un chauffage sol est prévu dans toutes les pièces excepté la buanderie.

Un radiateur sèche-serviette électrique peut être choisi en option pour les salles d'eau.

d) Régulation

Un thermostat d'ambiance sera placé dans le séjour.

5. Murs

Un carrelage mural d'une valeur commerciale de 60 €/m² HTVA est prévu sur toute la hauteur des murs des salles de bain et salles de douche. Le carrelage est à choisir exclusivement chez un revendeur qui sera déterminé par le promoteur. Le carrelage mural aura un format minimum de 30x60cm en pose dite droite.

6. Sols

Séjour, cuisine, salles d'eau, halls, buanderie, toilettes

En fonction du format de carrelage choisis, la valeur commerciale sera définie comme suit :

- Dimension 100*100 : 70€/m² HTVA
- Dimension 50*50 : 60€/m² HTVA
- Plinthe : 15 €/mc HTVA (pour tous les locaux excepté la salle de bain)

La pose sera dite droite. Le joint de sol sera de couleur gris. Optionnellement, un devis pourra être fait à la demande de l'acquéreur, pour tous autres choix de formats, de poses différentes et d'autres couleurs de joints. Les carrelages sols et plinthes sont à choisir exclusivement chez un revendeur qui sera déterminé par le promoteur.

Des sols en céramique qualitative et esthétique ainsi qu'un carrelage mural confèrent à l'appartement une image de luxe, tout en garantissant la facilité d'entretien.

Chambres

Un parquet de type Quick Step ou similaire est à choisir chez un revendeur qui sera déterminé par le promoteur.

Différentes couleurs de parquets sont disponibles de base. Optionnellement, des parquets de type semi-massif peuvent être proposés à l'acquéreur pour autant que les chapes des appartements ne soient pas encore réalisées.

Si toutefois, le client souhaite, exceptionnellement choisir un autre fournisseur, le montant de base prévu sera diminué de 20%.

7. Menuiseries intérieures

Portes

Les blocs portes intérieures sont à âme alvéolaire. Différents modèles de portes intérieures sont disponibles de base. Le choix des portes intérieures se fait chez un revendeur désigné par le promoteur.

Si toutefois, le client souhaite, exceptionnellement choisir un autre fournisseur, le montant de base prévu sera diminué de 20%.

Les portes d'entrée des appartements sont des portes antieffraction, blindées, RF ½ heure. Les ébrasements et chambranles seront en métal. La quincaillerie solide et de qualité sera choisie par le promoteur.

8. Cuisine

La conception de la cuisine fait l'objet d'un plan particulier élaboré par un cuisiniste en collaboration avec l'acquéreur. Avant toute confirmation, le plan de cuisine devra être approuvé par le promoteur qui se réserve le droit de les faire modifier.

Une aide à l'achat prévue pour ce poste est de 10.000 € TVAC. Le choix de la cuisine équipée se fait chez un revendeur désigné par le promoteur.

Ce bon d'achat ne permet pas l'obtention d'une cuisine complète mais est une aide à l'achat.

Si toutefois, le client souhaite, exceptionnellement, passer par un autre cuisiniste, le montant de l'aide sera diminué de 20%.

Ce poste n'est pas compris ni dans le prix, ni dans la livraison de l'appartement.

9. Terrasses

La finition de l'ensemble des terrasses sera de type dalles sur plots ou similaire.

Afin d'assurer une unité d'ensemble, une applique extérieure, de modèle à déterminer par le promoteur, sera installée sur chaque terrasse.

IV. ENTRETIEN

Certains équipements, matériaux et installations bénéficient de garanties particulières limitées dans le temps décrites dans le présent document.

A l'échéance de chacune de ces périodes de garantie, la reprise des devoirs d'entretien régulier par les copropriétaires et/ou leurs représentants est essentielle pour assurer la pérennité de la construction dans tous ses aspects.

Ces devoirs portent aussi bien sur les parties communes que privatives (façades et toitures, installations techniques, finitions et équipements intérieurs, etc.)

Voir également à ce sujet le « Guide pratique pour l'entretien des bâtiments » édité par le CSTC (Centre scientifique et technique de la construction)