



les tilleuls  
l'écoquartier d'Andenne

## CAHIER DES CHARGES DE VENTE



Construction de nouveaux immeubles à appartements A, B et C, dans le cadre de la revitalisation du centre-ville d'Andenne

# « L'écoquartier des Tilleuls »

---

## 0. PREAMBULE :

### 0.1 Présentation générale du projet

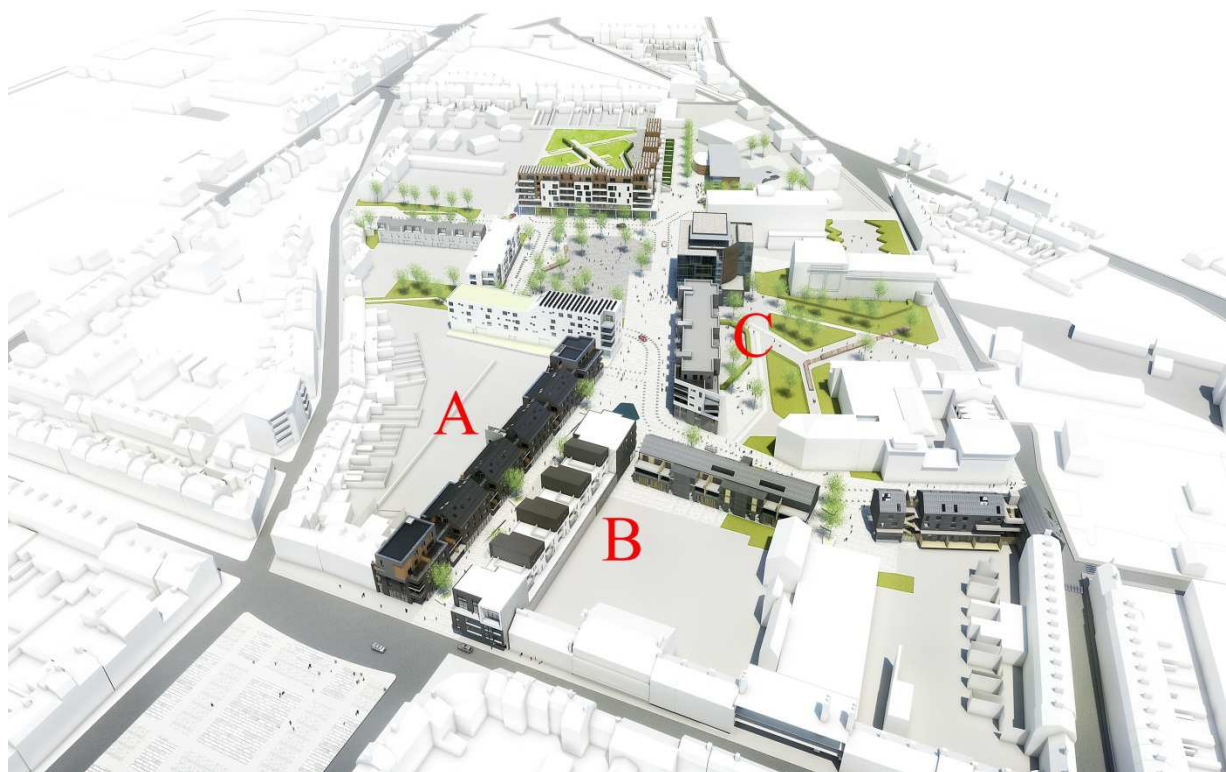
*Le projet de l'écoquartier des Tilleuls s'inscrit pleinement dans la démarche de revitalisation durable du centre-ville en développant, autour d'une promenade piétonne et cycliste, un programme équilibré de logements urbains avec terrasses, commerces, services publics et culturels afin d'en faire un nouveau centre de vie : Un espace convivial d'échanges et de partage pour tous.*

### 0.2 Situation

Le projet se situe au cœur de la Ville d'Andenne à proximité directe de la place communale (place des Tilleuls).

Une nouvelle percée reliera la place des Tilleuls à l'impasse Janson et, à travers le parking existant en face du terrain de foot, à la rue Frère Orban.

Les immeubles et ouvrages se situent le long de ces nouveaux espaces publics.



### 0.3 Intervenants :

#### Maître d'Ouvrage :

**Société Momentanée Cobelba – Koeckelberg**  
Rue des Reines-Marguerites 5/7 à 5100 Naninne  
Tél: 081 40 14 21  
[immo@cobelba.be](mailto:immo@cobelba.be) & [info@koeckelberg.be](mailto:info@koeckelberg.be)

#### Auteur de Projet :

##### **Bureaux d'architecture :**

###### **1-Art & Build**

Chaussée de Waterloo, 255/8 à 1060 Bruxelles  
Tél. 02 538 72 71  
[info@artbuild.eu](mailto:info@artbuild.eu)

###### **2-Frédéric Haesevoets architecture sprl**

Rue du Houblon, 43 à 1000 Bruxelles  
Tél. 02 522 22 76  
[frederic@frederic-haesevoets.com](mailto:frederic@frederic-haesevoets.com)

#### Entrepreneur Général :

**Société Momentanée Cobelba – Koeckelberg**  
Rue des Reines-Marguerites 5/7 à 5100 Naninne  
Tél. 081 40 14 21  
[immo@cobelba.be](mailto:immo@cobelba.be) & [info@koeckelberg.be](mailto:info@koeckelberg.be)

#### Acte de base :

##### **Notaires :**

###### **1-Maître Louis JADOUL & Maître Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE**

Chaussée de Louvain, 383  
5004 Bouge  
Tel. 081 22 02 88  
[louis.jadoul@notaire.be](mailto:louis.jadoul@notaire.be)

###### **2-Maître Marc HENRY**

Avenue Roi Albert, 88  
5300 Andenne  
Tél. 085 84 10 80  
[marc.henry@skynet.be](mailto:marc.henry@skynet.be)

#### Bureaux d'Etudes :

##### **Techniques spéciales :**

###### **1-CES NV** (bureau d'études techniques spéciales)

Brusselsesteenweg 290 à 1730 Asse  
Tél. 02 452 20 02

###### **2-Abcis – Van Wetter** (bureau d'étude stabilité)

Parc créalys – Rue Camille Hubert 13 à 5032 Isnes  
Tél. 081 25 77 70

###### **3-D2 Solutions** (bureau de conseil construction durable et performance énergétique)

Rue de Saint Marain 8 – 1/1 à 7100 la louvière  
Tél. 0477 30 06 258

###### **4-Mommaerts – Safety Global Safe sprl** (coordinateur de sécurité de chantiers)

Rue de l'Eglise, 13 à 1315 Incourt  
Tél. 0475 61 72 17

###### **4-Avea consulting SPRL** (coordinateur acoustique)

Montagne Sainte – Barbe 15 -17 à 5100 Jambes  
Tél. 081 32 00 32

## **Vente des commerces et des appartements:**

### **Stephane Gillet**

Place des Tilleuls 3 à 5300 Andenne

Tél. 085 71 31 76

[stephanegillet@skynet.be](mailto:stephanegillet@skynet.be)

### **Immo Expert**

Avenue Reine Elisabeth 34 – 36 à 5300 Andenne

Tél. 085 84 41 91

[bureau@immexperts.be](mailto:bureau@immexperts.be)

### **Immo Imact**

Place Léopold 7 à 5000 Namur

Tél. 081 22 52 31

[info@immo-imact.be](mailto:info@immo-imact.be)

### **Société Momentanée Cobelba – Koeckelberg**

Rue des Reines-Marguerites 5/7 à 5100 Naninne

Tél: 081 40 14 21

[immo@cobelba.be](mailto:immo@cobelba.be)

# **1. Conditions générales**

## **1.1 Objet**

Le présent cahier spécial des charges définit toutes les parties de votre bâtiment, décrivant les processus de mise en œuvre des matériaux utilisés et leur description.

Garant de la bonne exécution technique de votre logement, il fait donc partie intégrante du contrat d'entreprise.

Les données reprises ci-après ne sont nullement limitatives et n'ont pour seul but que d'informer plus amplement l'acquéreur quant aux travaux de construction auxquels il peut s'attendre et quant au choix des matériaux de construction mis en œuvre, ceci dans un langage compréhensible, non technique.

L'attention toute spéciale est cependant attirée sur le fait que le promoteur-vendeur se réserve en tout temps, en toutes circonstances et sous quelques conditions que ce soit, le droit exprès et exclusif, avec ou sans concertation ou à l'initiative de l'architecte, d'apporter ou d'exécuter des adaptations ou des modifications là où jugées nécessaires ou utiles, tant en matière de choix définitif et final des matériaux de construction retenus qu'en matière des travaux de construction mis en exécution.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des dits matériaux mis en œuvre.

## **1.2 Description du projet**

Le projet s'articule autour de plusieurs phases successives et comprend, la démolition de différents bâtiments existants situés à l'intérieur du périmètre d'intervention de la phase 1, ainsi que la construction des bâtiments repris ci-dessous :

L'immeuble A comprend 31 logements, des commerces au rez-de-chaussée ainsi qu'un parking privatif souterrain de 32 emplacements.

L'immeuble B comprend la construction d'un immeuble de 32 logements et commerces et d'un parking souterrain de 32 emplacements.

L'immeuble C comprend 34 logements, 1 commerce, et un espace communautaire au rez de chaussée ainsi qu'un parking privatif enterré de 37 emplacements.

Le parking souterrain comprend 273 places dont 172 emplacements publics.  
Les aménagements extérieurs d'espaces publics seront réalisés dans le même temps par la commune.

### 1.3 Eléments non compris dans le prix de vente

- Les frais de raccordements aux régies (eau, gaz, électricité, TV et téléphone).  
Les frais d'installation des compteurs (gaz, électricité et eau) ne sont pas compris dans le prix, le coût forfaitaire est de 5500€  
Les redevances et factures de consommation d'électricité et de gaz du logement, dès l'ouverture des compteurs, soit +/- 6 mois avant la réception provisoire;
- Les frais de passation de l'acte de vente;
- Les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain relative au logement, à la cave et à l'emplacement de parking;
- La TVA sur les constructions (21 %);
- Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat, ou tout organisme public, sur les constructions à partir de la réception provisoire des parties privatives;
- Les frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'acte de base et acte de base modificatif éventuel;
- Les frais de location des compteurs individuels;
- Les garanties exigées par les sociétés distributrices;
- Les primes d'assurance à partir de la réception provisoire;
- Tout matériel nécessaire à la communauté (containers, poubelles, outillages, matériel d'entretien, ...);
- L'entretien des jardins à partir de leur réception provisoire;
- Les appareils d'éclairage privatifs;
- Le mobilier dessiné sur les plans à titre d'exemple...

***Le Promoteur se réserve le droit d'apporter une révision sur le prix annoncé jusqu'à la signature du compromis de vente.***

### 1.4 Délai d'exécution

Les travaux débuteront par la démolition des différents bâtiments existants situés à l'intérieur du périmètre d'intervention de la phase 1.

Les blocs d'appartements seront réalisés en phases suivant le planning d'exécution estimatif suivant ;

1. Travaux d'aménagement extérieurs à charge de la Ville :
  - Démarrage des démolitions octobre 2013
  - Fin des travaux d'aménagement extérieurs à charge de la Ville: avant la réception du « Parking Public » et des immeubles A, B et C.
2. Réalisation du sous-sol des immeubles A – B – C
3. Réalisation des blocs A et B
  - Début des travaux pour Juin 2014 pour un délai de 490 jours ouvrables hors intempéries
4. Réalisation du bloc C
  - Début des travaux à confirmer pour février 2014 pour un délai de 490 jours ouvrables hors intempéries.
5. Réalisations des autres blocs D,I,...
  - Début des travaux à confirmer suivant l'état des ventes et la réception des permis.

Un délai supplémentaire de 20 jours ouvrables est à prévoir afin d'effectuer la réception provisoire des parties communes et privatives et de lever les remarques éventuelles le cas échéant.

## **1.5 Frais et accessoires**

Les frais et accessoires, entre autres de travaux en plus ou en moins ou de choix autre que des matériaux standards prévus en matière de parachèvement, ne sont pas compris dans le prix de construction mentionné dans la convention de vente sous seing privé, mais font cependant partie indivisible de ce prix de construction, et sont plus amplement repris dans les conditions de vente ou dans les choix retenus et/ou rédigés écrits à ce sujet, exigibles et payables tel que mentionné aux conditions générales de vente.

## **1.6 Modifications demandées par l'acquéreur**

Dans sa partie privative, l'acquéreur a le droit de solliciter toute modification qu'il jugerait intéressante afin de personnaliser son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire.

Les modifications ne peuvent évidemment pas être de nature à nuire à la stabilité de l'immeuble, ni à son aspect esthétique, et pourront être refusées par l'architecte ou le promoteur, si elles mettent en cause la bonne marche des travaux, le délai d'achèvement de ceux-ci, ou si elles sont demandées tardivement. Toute modification d'aménagement intérieur et répondant aux critères ci-dessus seront de pleine responsabilité de l'acquéreur.

Pour être acceptées par la société promotrice, ces modifications devront être nécessairement demandées par écrit.

Cette dernière communiquera à l'acquéreur les changements de prix éventuels et l'éventuel délai complémentaire pour réaliser ces travaux.

L'acquéreur devra les approuver pour rendre les modifications effectives endéans les 15 jours et/ou suivant l'urgence mentionnée dans l'offre.

Aucun travail supplémentaire, ni aucune modification, ne sera réalisé par la société promotrice tant qu'elle n'aura pas reçu de l'acquéreur une commande écrite.

Les acquéreurs s'interdisent de commander directement quelque travail que ce soit aux sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

Afin de faciliter l'organisation administrative de la promotion, il est décidé que le coût des travaux supplémentaires éventuels ou modifications, fera l'objet d'un avenant des matériaux (prix public) et de la main-d'œuvre et sera facturé séparément. La marge appliquée par le promoteur sur le prix sera de 15 %, elle comprend les frais généraux, de gestion et bénéfice du promoteur.

Chaque modification fera en outre l'objet de frais administratifs de 250 €.

## **1.7 Suppression des travaux**

Sauf convention contraire entre l'acquéreur et le promoteur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à d'autres corps de métier que ceux choisis par le promoteur avant la réception provisoire de l'appartement.

Si l'acquéreur décide de soustraire un poste de parachèvement compris dans le prix d'achat de son appartement, l'Entrepreneur-Promoteur doit en être averti par écrit deux semaines avant la signature du compromis de vente. En outre, un montant de trente pourcents du poste concerné sera dû par l'Acquéreur à l'Entrepreneur-Promoteur.

## **1.8 Gammes d'échantillons – appartement modèle**

L'exposition de gammes d'échantillons ou d'un appartement-modèle ou de référence n'a qu'un caractère purement informatif.

Seules les conventions écrites entre parties ainsi que les plans et documents signés entre eux seront d'application et contractuels pour autant qu'ils aient en outre été ratifiés par la direction du promoteur-vendeur.

Tout mobilier et équipement figurant aux plans de construction et aux plans de vente n'est donné qu'à titre indicatif et informatif.

## **1.9 Accès au chantier – contrôle**

L'acquéreur aura accès au chantier, moyennant un accord préalable et pour autant qu'il soit accompagné d'un délégué du promoteur-vendeur, seulement après rendez-vous, et ce aux risques et périls exclusifs de l'acquéreur, sans aucun recours possible envers le promoteur-vendeur ou ses préposés.

## **1.10 Réceptions**

La réception tant provisoire que définitive, tant des éléments privatifs que des parties communes y afférentes, s'effectuera d'après la procédure plus amplement décrite dans les conditions générales de vente / compromis de vente.

Pour rendre la réception possible, les travaux doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

## **1.11 Occupation de l'appartement**

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation.

L'aménagement par l'acquéreur de meubles ou d'appareils, la réalisation par celui-ci de travaux d'embellissement tels que peinture, décoration ... seront considérés comme réception provisoire.

Dans ce cas, l'acquéreur déclare prendre possession d'un appartement en parfait état et aucune réclamation ne pourra être émise par lui. Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux pavements, plafonnages, menuiseries, appareils sanitaires après aménagement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé à la société promotrice l'entièreté du prix de l'appartement et options éventuelles.

## **1.12 Assurances**

Le promoteur-vendeur souscritra les premières polices d'assurances pour des montants suffisants en couverture des risques d'incendie.

Cette police sera reprise par l'association des copropriétaires pour le terme légal encore à courir et la communauté des copropriétaires en paiera les primes dès souscription de ladite police.

### **1.13. Frais de préchauffage**

La mise en service de l'installation sera assurée par l'entrepreneur. Les frais s'y rapportant sont inclus dans le forfait des raccordements.

### **1.14. Décorations privatives**

Au moment de la prise en possession de l'appartement par l'acquéreur, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment.

En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

Des fissures d'enduit, de retrait de menuiserie, des fissures au droit des joints entre prédalles ainsi qu'à la jonction de matériaux de nature différente peuvent se présenter après un laps de temps plus ou moins long.

Ces fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont inhérentes aux propriétés physiques des matériaux et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux la première année de l'occupation de l'appartement. Ces fissures peuvent être bouchées de façon fort simple et ne réapparaîtront normalement plus.

### **1.15. Transfert des risques**

Le transfert des risques conformément aux articles 1788 et 1789 du Code Civil s'effectuera dès la réception provisoire des parties communes du bâtiment ou d'une partie complète de celui-ci ou le cas échéant dès réception provisoire des éléments privatifs vendus dans l'immeuble si cette dernière réception, pour quelque raison que ce soit, s'effectuerait plus tôt.

### **1.16. Responsabilité décennale**

Conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la responsabilité décennale prend cours respectivement à la date de réception provisoire des parties privatives et communes acquises et bénéficie aux propriétaires successifs.

Le promoteur-vendeur est tenu à ce moment de transférer à l'acquéreur les garanties pour les parties privatives et au gérant-syndic de la copropriété les garanties relatives aux parties communes.

Ces garanties se limitent au remplacement ou à la réparation des travaux jugés de concert comme mal exécutés, tout autre dommage ou indemnité étant exclu.

Une fois la réception provisoire faite, soit écrite soit tacite, le promoteur-vendeur n'est plus responsable des vices apparents (article 1642 du Code Civil).



## **2. DESCRIPTION DES MATERIAUX**

### **2.1. GROS ŒUVRE**

#### **1. Implantation – terrassements – dimensions**

1.1. L'implantation du bâtiment a lieu conformément aux données mentionnées aux plans de construction et d'après les directives de l'autorité communale. Les terres provenant des déblais et excavations nécessaires pour la réalisation de volumes de construction souterraine et de massifs de fondations éventuels, seront, dans la mesure du possible et d'après la nécessité, à nouveau répandues sur le chantier, les terres en excédant seront évacuées.

1.2. Les dimensions reprises aux plans sont des dimensions gros œuvre. Compte tenu des tolérances admises dans le bâtiment, elles ne sont pas garanties exactes au centimètre.

#### **2. Fondations**

La puissance de surcharge du sol est définie sur base des sondages de sol effectués par un laboratoire spécialisé.

Les fondations du bâtiment sont exécutées d'une manière adaptée quant à la profondeur et à la puissance de surcharge, à la résistance du sol et à la charge de l'immeuble à ériger, tel qu'il apparaît des résultats provenant des sondages de sol effectués sur les lieux par une firme spécialisée et confirmés par le B.E. stabilité ABCIS – VAN WETTER, Parc Créalys à 5032 Isnes.

#### **3. Etude de stabilité**

Une étude de stabilité est effectuée pour le bâtiment en entier par le même bureau d'études stabilité.

#### **4. Structure porteuse du bâtiment**

Pour le béton armé, l'entrepreneur est lié aux instructions de la dernière édition de la norme belge.

Tous les travaux en béton armé sont réalisés conformément aux directives du bureau d'études en stabilité, et peuvent être composés entièrement ou en partie d'éléments préfabriqués (voiles, prédalles, balcons,) ou peuvent être réalisés sur place (fondations, colonnes, poutres, planchers).

Tous les murs porteurs extérieurs et intérieurs sont exécutés soit en voiles de béton armé soit en blocs silico-calcaires afin d'assurer la stabilité du bâtiment.

## 5. Cloisons intérieures non porteuses

Dans certaines parties des communs en sous-sol, les cloisons peuvent être en maçonneries traditionnelles apparentes et rejointoyées.

Le doublage des murs entre les appartements sont exécutés en cloisons légères type Metal Stud (ossature métallique + 2 plaques de plâtre) avec une interposition d'une isolation phonique de type minéral.

Toutes les autres cloisons intérieures des appartements sont exécutées en cloisons légères type Metal Stud MS100 isolé.

Dans les locaux où une grande concentration d'humidité peut se présenter (sanitaires) des cloisons hydrofuges sont prévues.

Les cloisons délimitant les gaines acheminant les conduits d'alimentation des eaux, d'évacuation des eaux et des gaz brûlés sont résistantes au feu conformément aux normes d'incendie en vigueur.

## 6. Egouts – décharges

Le système comprend :

- la décharge des eaux fécales et des eaux résiduaires,
- l'évacuation des eaux pluviales en PEHD,

Les sections et les diamètres des tuyaux et des conduits sont calculés d'une façon très large afin d'assurer une décharge rapide tant des eaux résiduaires que des eaux pluviales et ce en toutes circonstances.

Les tuyaux en PEHD employés varient en diamètre suivant étude du bureau d'études en techniques spéciales.

Les décharges verticales d'eaux résiduaires et d'eaux pluviales sont en PEHD, complètement étanches et à surface intérieure lisse, pourvues de tous accessoires nécessaires, le tout d'après les plans et d'après les directives de l'architecte. Aux besoin certaines seront isolées acoustiquement.

Les conduits en PEHD employés sont soudés à chaud et assurent un risque minime de fuite, possédant une résistance supérieure aux températures élevées, aux influences chimiques pouvant provenir de détergents, de produits de lessive ou d'autres éléments analogues éventuels, ainsi qu'une résistance supérieure aux influences mécaniques qui pourraient se présenter en matière de fracture et autre.

L'exécution de l'ensemble s'effectue en outre d'après les directives émanant ou prescrites par les sociétés de distribution concernées.

## 6. Façades – isolation thermique

Les façades jusqu'en toiture.

Les façades pourront être de types :

-Parement en briques de terre cuite de ton gris déterminé par l'Architecte + isolation de type polyuréthane à très fort pouvoir isolant de minimum 12 cm.

-Parement de bardage en zinc prépatiné ou acier thermolaqué fixés sur chevrons + isolation de type laine minérale de 18 cm.

-Parement de crépis sur isolant de teinte gris clair déterminé par l'Architecte + isolation de type polystyrène expansé de 12 à 16 cm.

-Les menuiseries extérieures sont réalisées en aluminium thermolaqué ou pvc de teinte grise. Les profilés disposent de 3 chambres d'isolation ainsi que d'une coupure thermique.

-La composition de ces éléments est déterminée par l'Architecte, en conformité avec l'autorisation de bâtir.

## 8. Isolation thermique en toiture

### 8.1 Toits en pente

Une isolation en laine minérale d'une épaisseur de 26 cm sera réalisée entre les éléments de charpente traités au niveau des versants de toiture.

### 8.2 Toits plats

Les toits plats reçoivent une isolation de type polyuréthane de 12cm posée sur un béton de pente.

## 9. Terrasses

### 9.1. Aux étages

Le revêtement des terrasses extérieures :

Lorsque celle-ci est de type béton préfabriqué, elle reste en finition brute (en option, il est possible de choisir un revêtement en dalles décoratives béton).

Lorsque celle-ci est de type isolée, la terrasse disposera d'un revêtement en dalles décoratives béton, posées sur plots, de ton et format définis par l'Entrepreneur-Promoteur;

Chaque terrasse (ou balcon) est individuelle et ne sert qu'à une unité privative du bâtiment.

### 9.2. Toitures terrasses

Certaines sont garnies de végétaux extensifs, ou intensifs conformément à la réglementation en vigueur.

### 9.3. Garde-corps de balcons

Les garde-corps des terrasses peuvent être exécutés en aluminium, en acier galvanisé ou en acier thermolaqué, au choix de la conception esthétique de l'architecte préposé.

La conception de ceux-ci répond aux normes de sécurité et aux prescriptions belges en la matière.

## 10. Travaux d'étanchéité

L'exécution des étanchéités est confiée à une firme spécialisée, qui délivrera un certificat de garantie décennale.

-Toitures plates :

La toiture plate se compose d'un pare vapeur, d'une isolation thermique en polyuréthane, l'étanchéité est assurée par un ensemble de membranes plastomères de type APP ou pvc.

-Toitures en pente :

Le toit incliné se compose d'une charpente en bois calculée par le B.E. stabilité recouverte d'une sous toiture étanche.

La couverture de toiture est réalisée en Zinc à joints debouts ou en ardoises artificielles coloris gris zinc.

## **11. Isolation**

### 11.1 Isolation acoustique

Les niveaux entre appartements de l'immeuble sont isolés acoustiquement de la structure par une chape flottante ainsi que par une chape acoustique répondant aux normes en vigueur.

Entre les appartements, les murs de séparation sont doublés, par exemple composés d'une paroi de silico calcaire et d'une cloison en métal stud munie de 2 plaques de plâtre avec une interposition d'un isolant dans la structure métal stud.

Ils peuvent également être sans doublage si leurs compositions et l'affectation des locaux voisins le permettent.

Entre les pièces des appartements et en l'absence de norme spécifique, les cloisons légères en Metal Stud et plaques de plâtre assurent par leur propre composition un niveau d'isolation adéquat.

### 11.2 Isolation thermique

L'isolation est continue sur toute la hauteur de la façade et sur toute la surface des toitures afin de minimiser les ponts thermiques.

Le niveau d'isolation globale de l'immeuble calculé par le bureau PEB sera déterminé dans le rapport de l'organisme en charge de l'étude des performances énergétiques du bâtiment (PEB) et via le certificat PEB.

## **12. Chape**

Pose d'une chape flottante au ciment et sable du rhin d'une épaisseur de +/- 6 cm sur matelas acoustique.

## **13. Raccordements**

### 13.1. Raccordement à l'eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau jusqu'aux différents compteurs est réalisé par le promoteur.

Les compteurs privatifs ainsi que le compteur des communs sont demandés et posés par le promoteur au nom et pour compte de chaque propriétaire et du syndic.

### 13.2. Raccordement à l'électricité

Les compteurs d'électricité seront groupés en sous-sol dans un local approprié.

Avant la mise en service, l'installation électrique est réceptionnée et approuvée par un organisme agréé.

L'installation comprend le placement de tous les raccords, fils, compteurs, tableaux divisionnaires, interrupteurs et prises de courant suivant le descriptif détaillé ci-après, à l'exception des frais liés aux raccordements aux réseaux de distribution.

Nous nous chargeons de l'ouverture du compteur électrique, celui-ci est cédé à l'acquéreur lors de la réception provisoire.

### 13.3. Raccordement au gaz

Le compteur de gaz sera placé dans le local gaz au sous-sol. Les frais se rapportant à ce compteur, qui dessert la chaudière commune, seront à charge de la copropriété.

#### 13.4. Raccordement aux égouts, au téléphone, à la distribution radio et télévision

Le promoteur prévoira la pose des câbles pour la télédistribution et le téléphone à partir des locaux communs des compteurs, situés en sous-sol, jusqu'à chaque appartement à un endroit spécifique.

Les frais de raccordements relatifs aux différents impétrants sont à charge de l'acquéreur sur base d'un coût forfaitaire déterminé par le promoteur. Celui-ci sera facturé à la livraison.

## **2.2. PARACHEVEMENT APPARTEMENTS**

### **A. HVAC – Sanitaire – Electricité**

#### **A.1. Equipement électrique**

L'équipement en électricité s'effectue conformément aux indications figurant aux plans et conformément aux prescriptions en vigueur lors de la délivrance du permis d'urbanisme tant en matière de sécurité que du confort électrique.

L'installation électrique sera apparente dans tous les locaux dont les maçonneries ne sont pas enduites. Tous les appartements sont pourvus d'un coffret divisionnaire avec les automates nécessaires par circuit distinct ainsi que d'un interrupteur différentiel de perte de courant avec en outre un interrupteur différentiel séparé pour les parties privatives d'eau.

Le gainage de téléphone et de télédistribution est posé depuis les différentes prises jusqu'à proximité immédiate du tableau électrique pour l'installation des répartiteurs respectifs à prévoir à la charge de l'acquéreur.

Les interrupteurs et prises de courant sont de ton blanc, du type encastré dans les locaux habitables. Pour autant que les locaux figurent aux plans des appartements, il est prévu par local :

Hall d'entrée	1 point lumineux 1D	1 prise simple
Hall de nuit	1 point lumineux 1D	Hall nuit : 1 prise simple
1 <sup>ère</sup> chambre	1 point lumineux central 2D	1 prise double TV 1 tubage TV 1 tubage téléphone 1 prise simple de chaque côté du lit
2 <sup>ème</sup> / 3 <sup>ème</sup> chambre	1 point lumineux central 1D	1 prise simple 1 prise simple à côté du lit
Salle de bains/salle de douche	1 point lumineux central	1 prise simple 1 arrivée pour élément éclairage
W.C.	1 point lumineux	-
Débarras – buanderie	1 point lumineux central	1 double prise (lave-linge, sèche-linge)
Living	2 points lumineux 2D 1 point lumineux ext. balcon	1 doubles prises 4 simples prises 1 boîtier prise radio – TV 1 boîtier prise téléphone
Cuisine	1 point lumineux simple D 1 arrivée point lumineux armoires de cuisine	1 prise frigo 1 prise four ordinaire 1 prise taque électrique 1 prise hotte 1 prise lave-vaisselle 1 à 2 doubles prises plan de travail selon appartement

## A.2. Installation de chauffage

La production de chauffage est centralisée et de type à gaz et/ou plaquettes de bois.  
Un compteur intégrateur est placé sur l'alimentation en eau de chauffage de chaque appartement avec une boucle dans la trémie pour la distribution dans les appartements, avec compteur de passage.

Les collecteurs sont placés dans un placard au-dessus des W.C.

Les radiateurs sont de type standard panneaux acier de teinte blanche destinés à tous les locaux sauf débarras, buanderie et W.C.

Pour la salle de bain principale, le radiateur est de type sèche-serviette, pour la deuxième salle de bain il est de type standard panneaux acier peint blanc, ils disposeront d'une vanne thermostatique.

Les radiateurs sont équipés d'un répartiteur de débit permettant de monter le départ et le retour d'eau chaude du même côté et le raccordement ne se fait pas en chape mais au mur.

L'installation est dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce, pour des conditions climatiques extérieures extrêmes et continue (- 9°C)

- 22°C Les locaux de séjour.
- 24°C Salle de bains.
- 18°C Chambre à coucher, locaux sanitaires, halls et couloirs.

Le contrôle des consommations sera assuré par des éléments de comptage individuel ; le relevé se fera par une entreprise indépendante ou par le syndic.

## A.3. Installation sanitaire

Les appareils sanitaires seront de teinte blanche.

Une alimentation eau chaude et eau froide est prévue pour les lavabos, le bac évier de la cuisine, les douches et/ou les baignoires.

Une alimentation eau froide est prévue pour le lave-mains du WC ainsi que pour le W.C de type suspendu, le lave-vaisselle et la machine à laver.

En fonction de la disposition des salles de bain prévues sur les plans de l'architecte, Les appareils sanitaires sont de type:

- Salle de bains :
  - soit receveur de douche à fleur de sol type « à l'Italienne », avec écoulement en un point, composé d'un élément de support en mousse dure, l'ensemble est destiné à être carrelé avec mitigeur thermostatique;
  - soit une baignoire type acrylique avec mitigeur;
  - dans la salle de bain principale, un meuble lavabo est prévu avec une vasque et un robinet mitigeur;
  - dans la salle de douche est prévu un évier mural avec robinet mitigeur.
- WC :
  - Lave-mains en porcelaine blanche avec robinet mitigeur.
  - Cuvette de WC suspendue en porcelaine blanche avec réservoir de chasse Geberit avec 2 rinçages économiques.

Machine à laver et séchoir : non compris  
Le séchoir utilisé devra être de type à condensation.

La production d'eau chaude sera assurée par un préparateur sanitaire mural indirect individuel.  
L'avantage de cette combinaison est d'avoir le plus haut confort sanitaire en permettant de puiser de l'eau en différents endroits au même moment.  
Ils sont installés en combinaison de la chaudière collective et sont chauffés par cette dernière.

## A.4. Traitement de l'air

Le système retenu est de type storkair ou équivalent.  
Les équipements seront de type **module individuel double flux**.  
Caisson de Ventilation à récupération de chaleur à haut rendement énergétique.  
Le bloc de ventilation dispose de silencieux visant à réduire considérablement l'impact acoustique.  
Le remplacement des filtres s'effectue très facilement.  
Le placement du groupe et des silencieux est prévu dans le local technique.

Les débits d'extraction sont :  
- 50 m<sup>3</sup>/h pour les salles de bain  
- 25 m<sup>3</sup>/h pour les WC  
- 75 m<sup>3</sup>/h pour les cuisines

Les débits de pulsion sont :  
-40m<sup>3</sup>/h pour les chambres.  
-100m<sup>3</sup>/h pour le séjour et salle à manger.

Les modules seront connectés à des conduites collectives, reliées à des gaines techniques débouchant en toiture.  
Ils seront alimentés en 230V/50Hz

## B. FINITIONS

### B.1. Plafonnage

- Enduit mince : sur toutes les maçonneries portantes, réalisées en blocs collés.
- Enduit type mono-couche : sur béton armé et les prédalles.

Le plafonnage est livré brut non peint, et il appartient à l'acquéreur d'assurer l'enduisage des coups éventuels, le masticage, l'égrenage et le ponçage du support avant la mise en peinture.

### B.2. Revêtement de sol

Les revêtements de sol sont différenciés suivant les locaux.

Toutes les pièces exceptées les chambres sont revêtues d'un carrelage grés de 45/45 cm sur chape flottante.

Une sélection de carrelages ainsi que le choix du fournisseur sont assurés par le promoteur.

Les plinthes sont assorties au revêtement proposé sur une hauteur de +/- 7cm.

Le vendeur se réserve le droit de fixer lui-même en cours de chantier le choix des carrelages pour tous les appartements non vendus afin de respecter le planning de finition de ceux-ci.

Les profils d'entre-porte type SCHLUTER sont prévus à la jonction de deux matériaux de nature ou de couleur différente. Ils sont en laiton.

Les portes d'entrée des appartements seront munies d'un entre porte en pierre bleue.

Chambre à coucher : le revêtement de sol des chambres sera constitué d'un parquet de type mélaminé, au choix dans la gamme Tarkett ou équivalente ; la pose sera de type flottante posée sur feutre.

A la demande du client, le tout moyennant un supplément de prix, Il peut être proposé du parquet semi massif généralement d'une épaisseur de 10 mm à pose flottante sur la chape.

### **B.3. Revêtement mural**

- Salle de bains :

Les murs des salles de bains et des douches auxquels sont adossés soit la tablette lavabo soit le tub de douche seront carrelés depuis le sol jusqu'à une hauteur de l'ordre de 200 à 210 cm compte tenu de la modulation du carrelage.

### **B.4. Tablettes de fenêtre**

Toutes les séparations entre les parties en maçonnerie et celles des fenêtres sont pourvues de tablettes de fenêtre en marbre type Carrare ou équivalent, épaisseur 2 cm.

### **B.5. Equipement de cuisine**

L'installation des cuisines est réalisée par une firme spécialisée. Elle comprendra la fourniture et le placement d'une cuisine équipée, y compris les appareils électroménagers décrits plus bas. Les cuisines sont équipées de mobilier en bois, et d'un plan de travail d'une épaisseur minimum de 3 cm recouverts d'une couche de matière synthétique. Les équipements de base comprendront tous les appareils repris sur la liste ci-dessous, l'alimentation électrique nécessaire pour tous les appareils, et des prises de confort au niveau du plan de travail reprises au descriptif de l'installation électrique.

Budget voir annexe.

- armoires basses sous plan de travail
- plan de travail
- frigo encastré avec congélateur séparé
- évier simple ou double cuvettes suivant la cuisine.
- lave-vaisselle (pas les 1chambres)
- taque de cuisson vitrocéramique 4 zones
- four électrique encastré
- hotte avec filtre à charbon

Les plans de détail et d'exécution définitif seront dressés par le fabricant et fournisseur d'après les possibilités de disposition par appartement.

Le mobilier de cuisine est disponible en différentes marques et en différents types de finition, moyennant décompte d'après le choix final du client.

### **B.6. Menuiserie extérieure**

Menuiserie en Aluminium pour l'ensemble des châssis de façades.



Toutes les menuiseries extérieures seront réalisées en aluminium, dans la teinte déterminée par l'architecte, en conformité avec le permis d'urbanisme délivré.  
Tous les autres châssis sont du type simple ouvrant, oscillo-battant ou coulissant suivant les plans.

La menuiserie située dans la toiture est de type Roto ou similaire à projection et rotation.  
Double vitrage isolant pour toutes les surfaces extérieures vitrées avec une valeur d'isolation  $U = 1,1$   $W/m^2K$

## **B.7. Menuiserie intérieure**

Portes intérieures des appartements :

Blocs porte à peindre avec feuilles de porte à âme alvéolaire et joint souple au listel y compris chambranles et ébrasements réalisés soit en multiplex soit en MDF.

Suivant l'appartement, la feuille de porte entre le hall et le séjour pourra être partiellement vitrée.

Toutes les portes sont de type double panneau à peindre et équipées d'une serrure intérieure.

Porte d'entrée des appartements :

Lorsque la porte d'entrée de l'appartement donne directement sur l'extérieur celle-ci sera en aluminium de même teinte que les menuiseries extérieures et à 3 points de sécurité.

Lorsque celle-ci donne sur un espace commun intérieur la porte d'entrée de l'appartement sera à 3 points de sécurité et à peindre.

L'ensemble des portes seront munies d'un joint souple périphérique.

Suivant les endroits préconisés, le bloc porte sera de type acoustique 33db.

De manière à répondre à la législation la porte d'entrée de l'appartement sera résistante au feu pendant 30 minutes.

Celle-ci est équipée d'un système de fermeture avec serrure à 3 points.

La serrure sera du type bloc cylindre avec clef de sécurité fournie avec certificat de reproduction.

La poignée de porte ainsi que les rosaces seront en inox.

La feuille de porte des appartements sont munies d'un œil espion situé à 1,50 m de haut.

Dans le cas de l'acquisition d'une cave, la clé de la cave sera la même que pour la porte d'entrée de l'appartement.

## **B.8. Prévention incendie**

Chaque porte d'entrée d'un appartement est prévue résistante au feu ½ heure.

Les appartements sont protégés par 1 ou 2 détecteurs de fumée, placés dans le hall jour ou nuit, conformément à la législation du Gouvernement Wallon en vigueur.

Chaque appartement est équipé d'un poste vidéo-parlophone qui commande la gâche montée sur la porte du sas.

## **C. PARTIES COMMUNES**

### **C.1. Finition des parties communes**

#### **C.1.1. Entrée commune**

La menuiserie extérieure est réalisée en alu thermolaqué ainsi que la porte donnant accès aux sas ascenseurs.

Les luminaires sont prévus dans les espaces communautaires, ainsi que les peintures dans les halls et cages d'escaliers des blocs appartements à partir du rez-de-chaussée.

Un bloc boîtes aux lettres (une par appartement) est prévu et disposera d'une caméra pour la vidéophonie.

Un numéro de police ainsi que le nom de la résidence sont prévus pour chaque entrée à l'extérieur du bâtiment.

#### C.1.2. Revêtement de sol du sous-sol

Dalle de béton de ton gris

#### C.1.3. Hall des ascenseurs et escaliers de secours

Hall des ascenseurs : sol de revêtement souple à fort pouvoir absorbant acoustique.

Parois des halls : enduit et peinture acrylique sur revêtement mural.

Parois des cages d'escaliers : voile en béton ou silico-calcaire, l'ensemble étant peint.

Surfaces des escaliers de secours : béton lisse avec nez de marche anti-dérapant incorporé.

Eclairage au moyen d'appliques commandées par détecteur de présence.

## **C.2. Ascenseurs**

Les ascenseurs sont de conception moderne, silencieux, répondant à toutes les prescriptions en matière de sécurité de type Schindler, Kone, Otis ou équivalent.

Charge utile : minimum 8 personnes, 630 kg.

Portes coulissantes télescopiques, finition à peindre

Réglage de niveau automatique.

Cage d'ascenseur pourvue de miroir, éclairage LED.

## **C.3. Menuiserie intérieure**

Les portes intérieures des parties communes de l'immeuble sont de type à peindre et équipées de quincailleries métalliques.

Seules les portes le nécessitant seront munies d'un cylindre à clé.

Certaines portes sont résistantes au feu (Rf), selon les spécifications des normes en vigueur sur la sécurité incendie.

Toutes les portes Rf des communs sont munies de ferme-portes mécaniques.

## **C.4. Ventilation**

Pour chaque bloc, la ventilation des locaux poubelles et des cavettes sera réalisée au moyen d'une ventilation haute et basse.

L'amenée d'air sera assurée par des grilles de transfert : 1 grille située en façade pour les locaux poubelles; une grille située en façade pour l'ensemble des cavettes; une grille dans chaque porte pour les cavettes isolées.

Les chaufferies devront disposer de ventilation haute et basse. Les locaux de compteurs eau et électricité situés dans la cave au sous-sol devront être ventilés naturellement directement vers l'extérieur.

## **C.5. Economies environnementales**

- Avantage d'une chaudière collective : moindres frais d'entretien qui génèrent une économie substantielle par appartement avec un usage maximal de la modulation de la chaudière gaz.
- Attention toute particulière est donnée tant à l'isolation acoustique entre appartements qu'à l'isolation thermique renforcée de manière à être supérieure aux normes actuelles.
- La ventilation double flux offre une économie non négligeable en termes de chauffage grâce à l'échange qui se fait entre l'air vicié extrait (des pièces « humides ») et l'air extérieur pulsé (dans les pièces « sèches ») qui est réchauffé par son passage dans l'échangeur. Celui-ci est équipé de moteurs économiques à courant continu et à débit constant. Le moteur à courant continu offre une économie d'énergie considérable par rapport aux moteurs à courant alternatif.

## **C.6. Prévention incendie**

Des exutoires incendie seront prévus suivant les normes en vigueur et d'après les prescriptions en matière de sécurité en cas d'incendie.

Un dispositif d'annonce alerte/alarme par boutons poussoirs est placé dans les communs.

Présence d'extincteurs incendie à chaque niveau.

Des pictogrammes sont prévus pour indiquer d'une manière visible le numéro de l'étage, les sorties de secours et les chemins d'évacuation en cas d'incendie.

## **C.7. Porte des garages**

Sectionnelle motorisée.

## **C.8. Abords**

L'aménagement des abords se fait conformément aux plans de l'architecte et au permis d'urbanisme.

#### **4. CLAUSES ADMINISTRATIVES**

##### **Entretien et usage « en bon père de famille » :**

La ventilation permanente ou régulée des locaux est impérative afin d'éviter tout risque de condensations ou de moisissures.

Des variations de teintes sont possibles dans les pierres naturelles et ne peuvent donner lieu à des réductions du prix.

L'entretien régulier des parties mobiles des menuiseries extérieures est vivement conseillé.

##### **Rappel :**

Dans les premières années des micro-fissures peuvent apparaître dans les enduits, elles sont dues soit à des mouvements de stabilisation de l'immeuble ou à des retraits et/ou dilatations entre matériaux de natures différentes. Ces micro-fissures sont normales et sans conséquences structurelles. Il est conseillé d'attendre entre 3 et 5 ans (idéalement lors du rafraîchissement des peintures) pour procéder à leurs réparations. Ces réparations sont à la charge du propriétaire.

Ce cahier des charges a été établi par la S.M COBELBA - KOECKELBERG et les Bureaux d'Architecture ART & BUILD / Frédéric Haesevoets architecture sprl.

Note importante : si ce document n'est pas celui signé par l'Entrepreneur-Promoteur et l'Architecte qui a été annexé aux documents de vente, il ne constitue qu'une version provisoire du cahier des charges commercial et n'est transmis qu'à titre purement indicatif.

Fait à Namur, le 23 septembre 2014.

<b>Pour l' Entrepreneur - Promoteur, SM COBELBA-KOECKELBERG</b>	<b>Pour les Bureaux d'Architecture ART &amp; BUILD/ Frédéric Haesevoets architecture sprl</b>
---------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

**TABLE DES MATIERES**  
**DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX**

**0. Préambule**

0.1 Présentation générale du projet : "Quartier des Tilleuls".....	2
0.2 Situation .....	2
0.3 Intervenants .....	3

**1. Conditions générales**

1.1. Objet .....	4
1.2. Description du projet .....	4
1.3. Eléments non compris dans le prix de vente .....	5
1.4. Délai d'exécution .....	5
1.5. Frais et accessoires .....	6
1.6. Modifications demandées par l'acquéreur.....	6
1.7. Suppression des travaux .....	6
1.8. Gammes d'échantillons – appartement modèle .....	7
1.9. Accès au chantier – contrôle.....	7
1.10. Réceptions .....	7
1.11. Occupation de l'appartement .....	7
1.12. Assurances .....	7
1.13. Frais de préchauffage .....	8
1.14. Décorations privatives .....	8
1.15. Transfert des risques .....	8
1.16. Responsabilité décennale .....	8

**2. DESCRIPTION DES MATERIAUX**

**2.1. GROS ŒUVRE**

1. Implantation – terrassements - dimensions .....	9
2. Fondations .....	9
3. Etude de stabilité .....	9
4. Structure porteuse du bâtiment .....	9
5. Cloisons intérieures non porteuses. ....	10
6. Egouts – décharges.....	10
7. Façades - isolation thermique .....	10
8. Isolation thermique en toiture.....	11
8.1 Toits en pente .....	11
8.2 Toits plats .....	11
9. Terrasses.....	11
9.1. Aux étages .....	11
9.2. Toitures terrasses.....	11
9.3. Garde-corps de balcons .....	11
10. Travaux d'étanchéité .....	11
11. Isolation .....	12
11.1. Isolation acoustique .....	12
11.2. Isolation thermique.....	12
12. Chape .....	12

13.	Raccordements .....	12
13.1.	Raccordement à l'eau .....	12
13.2.	Raccordement à l'électricité .....	12
13.3.	Raccordement au gaz.....	12
13.4.	Raccordement aux égouts, téléphone, distribution radio et télévision.....	13

## **2.2 PARACHEVEMENT DES APPARTEMENTS**

### **A HVAC – Sanitaire – Electricité**

A.1.	Equipement électrique .....	13
A.2.	Installation de chauffage .....	14
A.3.	Installation sanitaire .....	14
A.4.	Traitement de l'air .....	15

### **B Finitions**

B.1.	Plafonnage .....	15
B.2.	Revêtement de sol .....	15
B.3.	Revêtement mural.....	16
B.4.	Tablettes de fenêtre.....	16
B.5.	Equipement de cuisine.....	16
B.6.	Menuiserie extérieure.....	16
B.7.	Prévention intérieure .....	17
B.8.	Prévention incendie .....	17

### **C. PARTIES COMMUNES**

C.1.	Finitions des parties communes.....	18
C.1.1.	Entrée commune .....	18
C.1.2.	Revêtement de sol du sous-sol .....	18
C.1.3.	Hall des ascenseurs et escaliers de secours.....	18
C.2.	Ascenseurs .....	18
C.3.	Menuiserie intérieure .....	18
C.4.	Ventilation .....	19
C.5.	Economie environnementale .....	19
C.6.	Prévention incendie .....	19
C.7.	Porte des garages .....	19
C.7.	Abords.....	19

## **4. CLAUSES ADMINISTRATIVES**