

CAHIER DES CHARGES

CONSEIL & VENTE :



Rue Gomelevay, 52
B-4870 NESSONVAUX (TROOZ)

Tél : +32 (0)87 31 65 04
Fax : +32 (0)87 31 01 89

E-mail : infos@lamy.be
Website : <http://www.lamy.be>

IMMEUBLE DE 34 LOFTS A ENSIVAL : 43, RUE DE LA FILATURE

1 TABLE DES MATIERES

1	TABLE DES MATIERES	2
2	GENERALITES	4
2.1	GENERALITES ADMINISTRATIVES	4
2.2	GENERALITES TECHNIQUES	4
2.2.1	DEDUCTION DE POSTE	4
3	VENTE ET CONTRAT	4
4	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES	5
4.1	STRUCTURE ET MURS	5
4.1.1	MURS MITOYENS	5
4.1.2	MURS DE FACADES	5
4.1.2.1	MURS DE FACADES MIXTE	5
4.1.2.2	MURS DE FACADES AVANT EXISTANT	5
4.1.3	MURS INTERIEURS NON PORTEURS APPARENTS	5
4.1.4	PROTECTIONS CONTRE L'HUMIDITE	5
4.2.1	PLANCHER NIVEAU CAVES ET ESCALIERS SECOURS	5
4.2.2	PLANCHER NIVEAU REZ	6
4.2.3	PLANCHER NIVEAU +1 & +2	6
4.3	ESCALIER COMMUN	6
4.4	CONDUITS	6
4.4.1	CONDUITS DE VENTILATION	6
4.5	CHUTES ET CANALISATIONS D'EGOUTS	6
4.5.1	CHUTES D'EAU PLUVIALE	6
4.5.2	CHUTES D'EAU USEE	7
4.5.3	VENTILATION	7
5	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	7
5.1	CHAUFFAGE	7
5.1.1	PRODUCTION THERMIQUE	7
5.2	ALIMENTATION EN EAU	7
5.3	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	7
5.4	TELECOMMUNICATION	8
6	LOCAUX PRIVATIFS	8
6.1	SOLS	8
6.1.1	SOLS ET PLINTHES TOUS LOCAUX SAUF CHAMBRES A COUCHER	8
6.1.2	SOLS CHAMBRES A COUCHER	8
6.2	MURS	8
6.2.1	ENDUIT	8
6.3	PLAFONDS	9
6.3.1	ENDUIT	9
6.4	MENUISERIES EXTERIEURES	9
6.5	MENUISERIES INTERIEURES	9
6.5.1	PORTES INTERIEURES	9

6.5.2	ESCALIER DANS LES APPARTEMENTS (DUPLEX)	9
6.6	FERRONNERIES EXTERIEURES	9
6.7	CHAUFFAGE	10
6.7.1	TYPE D'INSTALLATION	10
6.7.2	TEMPERATURES	10
6.7.3	CORPS DE CHAUFFE	10
6.8	SANITAIRE	10
6.8.1	TYPE D'INSTALLATION	10
6.8.2	PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE	10
6.8.3	EVACUATIONS	11
6.8.4	BRANCHEMENTS EN ATTENTE	11
6.8.5	APPAREILS	11
6.9	ELECTRICITE	11
6.9.1	TYPE D'INSTALLATION	11
7	<i>PARTIES COMMUNES INTERIEURES</i>	12
7.1.1	ELECTRICITE	12
8	<i>PARTICULARITES</i>	13
8.1	FOURNITURES STANDARDS	13
8.2	ENTREPRISES RESERVEES	13
8.3	CONTRAT	13
8.4	COTATIONS DE PLANS	13
8.5	DIVERS	13
8.6	MODIFICATIONS TECHNIQUES	13

2 GENERALITES

2.1 GENERALITES ADMINISTRATIVES

Le présent document est rédigé à l'attention des acquéreurs. 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 du loft. L'architecte et l'entrepreneur se réservent le droit de modifier certains éléments en cours de chantier pour autant que ce soit d'intérêt général 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 priment sur le présent document.

2.2 GENERALITES TECHNIQUES

2.2.1 DEDUCTION DE POSTE

Une fois que le chantier a déjà débuté, en cas de déduction d'un poste en accord avec le maître de l'ouvrage, une indemnité de 15% du montant HTVA (fourniture et pose) du poste concerné sera due au maître de l'ouvrage.

3 VENTE ET CONTRAT

Au moment de l'acte de vente, les acquéreurs paieront le montant relatif à une quotité du terrain et les frais de l'acte notarié qui en découle (frais de notaire, géomètre, acte de base, droit d'enregistrement, PEB, certificat énergétique) et le montant relatif à la construction.

Toute modification aux plans et/ou aux cahiers 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. Tous les suppléments induits par les modifications demandées seront payables à l'acte mais notifiés dans des avenants rédigés et approuvés avant l'exécution.

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

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

- Electricité
- Sanitaire
- Chauffage
- Carrelages muraux et de sol

Le choix sera effectué uniquement auprès des entreprises désignées par le maître de l'ouvrage.

4 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

4.1 STRUCTURE ET MURS

4.1.1 MURS MITOYENS

Les murs séparant les appartements entre eux sont composés de blocs de béton lourd en 2 épaisseurs (2 x 14cm) entre lesquelles est disposé un isolant acoustique en double couche.

Maçonnerie en blocs de béton lourd + Rejointoyage à plat en montant.

4.1.2 MURS DE FACADES

4.1.2.1 MURS DE FACADES MIXTE

Les maçonneries d'élévation en façade côté parking sont composées de :

- Blocs de béton lourds de 14 cm d'ép.
- isolation 6 cm en laine minérale
- briques de parement 9 cm de teinte rouge Serrano (VanDerSanden) et Platina (VanDerSanden)

4.1.2.2 MURS DE FACADES AVANT EXISTANT

Les maçonneries d'élévation en façade avant sont composées de :

- Briques pleines et appareillé à l'ancienne.
- Peinture et cimentages extérieurs
- Une contre cloison de doublage isolante et pourvue d'un pare-vapeur doit être placée (non compris dans vente gros œuvre fermé) - (pour appartements/lofts achevés uniquement)

4.1.3 MURS INTERIEURS NON PORTEURS APPARENTS

Blocs en carreaux de plâtre d'épaisseur 10 cm ou cloisons métal-stud + plaques de plâtre **(pour appartements/lofts achevés uniquement)**

4.1.4 PROTECTIONS CONTRE L'HUMIDITE

L'humidité ascensionnelle est contrée par des membranes d'étanchéité.

L'humidité contre les maçonneries enterrées est contrée par un cimentage, un coaltar et une membrane drainante sur la face extérieure. L'humidité périphérique par infiltration et ruissellement est contrée par un drainage enterré.

Un cuvelage est réalisé pour la fosse de l'ascenseur.

Un réservoir « bassin d'orage » pour le parking est prévu en sous-sol du parking. Celui-ci sera étanche et raccordé au réseau d'égouttage général pour remise au réseau d'égout urbain.

4.2 PLANCHERS

4.2.1 PLANCHER NIVEAU CAVES ET ESCALIERS SECOURS

Le plancher est composé de :

- Caves : béton lissé ou chape lissée ou revêtement de sol existant

4.2.2 *PLANCHER NIVEAU REZ*

Le plancher est composé de :

- dalle de béton ou hourdis en béton selon stabilité
- chape isolante thermique **(pour appartements/lofts achevés uniquement)**
- chape de pose armée de fibres **(pour appartements/lofts achevés uniquement)**

4.2.3 *PLANCHER NIVEAU +1 & +2*

Le plancher est composé de :

- dalle de béton ou hourdis en béton selon stabilité
- isolation acoustique par matelas acoustique pour chape flottante **(pour appartements/lofts achevés uniquement)**
- chape de pose armée de fibres **(pour appartements/lofts achevés uniquement)**
- Une chape PUR est préférable au préchape sous la natte acoustique et essentielle pour le placement de chauffage sol **(PREVU dans les lofts/appartements témoins achevés)**

4.3 *ESCALIER COMMUN*

Entre les bâtiments A et B, structure des marches et paliers en béton armé. Adossé à l'ascenseur dans la cour en structure métallique.

4.4 *CONDUITS*

4.4.1 *CONDUITS DE VENTILATION*

Tous les locaux humides enclavés (salle de bains, wc, ...) sont raccordés à une ventilation haute naturelle individuelle. Un percement par logement en façade à rue sera réalisé **(pour appartements/lofts achevés uniquement)**.

Les hottes de cuisine sont conseillées à recirculation et filtre à charbon (gains d'énergie).

Les séchoirs ne peuvent être raccordés sur les ventilations intérieures, ils devront être obligatoirement à condensation ou raccordés immédiatement à l'extérieur.

4.5 *CHUTES ET CANALISATIONS D'EGOUTS*

4.5.1 *CHUTES D'EAU PLUVIALE*

Tuyaux de descente en zinc (extérieur) ou PVC (intérieur) raccordés sur canalisations d'égouts en PVC.

4.5.2 CHUTES D'EAU USEE

Tuyaux de décharges en PVC de sections appropriées.

1 point de décharge est prévu au niveau de la gaine technique - diamètre 110mm

4.5.3 VENTILATION

1 point de raccordement pour une ventilation (conduit d'évacuation de l'air vicié des locaux humides) - diamètre 125mm - sortie en façade.

5 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 CHAUFFAGE

5.1.1 PRODUCTION THERMIQUE

(pour appartements/lofts achevés uniquement)

Branchement sur le gaz de ville.

Production de chaleur par chaudière individuelle.

La chaudière comprendra toutes les régulations automatiques ou de contrôle nécessaires, un brûleur adapté, un vase d'expansion, le circulateur ainsi que tous les accessoires nécessaires à un fonctionnement parfait.

La chaudière prend également en charge la production d'eau chaude sanitaire instantanée. Le comptage gaz se fera par compteur individuel. L'arrivée de gaz se situera en façade arrière et non dans la gaine technique et ce même an gros œuvre fermé.

5.2 ALIMENTATION EN EAU

Les alimentations sont en polyéthylène réticulé. Une vanne d'isolement est prévue pour chaque appartement. 1 seul point de raccordement est prévu par logement.

La production d'eau chaude est assurée par une chaudière individuelle au gaz d'une capacité suffisante pour un usage normal des salles de bains et autres points d'eau chaude **(Pour appartements/lofts achevés uniquement)**.

La redevance pour l'abonnement dû à la société distributrice est à la charge des acquéreurs. Le comptage se fera par compteur installé sur le circuit de chaque appartement.

5.3 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

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

Le branchement des parties privatives se fait suivant indication des services concernés. La redevance pour l'abonnement dû à la société distributrice est à la

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

Un compteur bi horaire est prévu pour les parties communes à charge de la copropriété.

Une arrivée électrique suffisante pour l'installation est prévue au niveau de la gaine technique

5.4 TELECOMMUNICATION

Possibilité de raccordement à la télédistribution. Des tubes câblés sont amenés jusqu'aux lofts dans les gaines techniques. Les raccords et abonnements sont à charge de l'acquéreur.

6 LOCAUX PRIVATIFS

6.1 SOLS

6.1.1 SOLS ET PLINTHES TOUS LOCAUX SAUF CHAMBRES A COUCHER

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

Carrelage à choisir chez le fournisseur désigné par l'entrepreneur jusqu'à concurrence de 30,00 euros/m² HTVA pose non comprise. Plinthes assorties d'une valeur de 6,00 euros/m HTVA.

Tout autre revêtement de sol fera l'objet d'un décompte. La pose traditionnelle est prévue par l'entrepreneur dans le prix d'ensemble de l'appartement.

N.B : une pose exécutée en chape traditionnelle (pierres naturelles, certains carreaux de terre cuite), en diagonale ou en damier, fera l'objet d'une adaptation de prix. La pose des formats pour le sol autres que 30x30 à 45x45 feront également l'objet d'un devis du carreleur.

Pour les faïences murales des murs de salles de bains, la pose des formats autres que 20x20 feront également l'objet d'un devis du carreleur.

6.1.2 SOLS CHAMBRES A COUCHER

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

La chape de pose prévue dans le poste PLANCHERS est lissée pour pose de revêtement souple ou autre (revêtement à charge de l'acquéreur). Dans les lofts témoins un revêtement de sol stratifié est prévu.

L'épaisseur du revêtement choisi par l'acquéreur doit être spécifiée si différente du carrelage traditionnel 10 à 12mm prévu en standard dans l'ensemble du logement.

6.2 MURS

6.2.1 ENDUIT

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

Plafonnage sur les maçonneries en blocs de béton. Les bétons étant destinés à être peints ou laissés apparent brut. Si plafonnage à prévoir un supplément pour le plâtre et le béton contact sera rédigé.

Plâtre de première qualité lissé pour les murs à tapisser et légèrement rugueux pour les surfaces à carrelers.

Les travaux préparatoires pour mise en peinture seront à charge de l'acquéreur.
Dans les lofts témoins aucun béton ne reste apparent.

6.3 PLAFONDS

6.3.1 ENDUIT

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

Plafonnage sous les planchers de béton et plaques de plâtre pour faux-plafond.

Plâtre de première qualité lissé.

Les travaux préparatoires pour mise en peinture seront à charge de l'acquéreur.

6.4 MENUISERIES EXTERIEURES

Toutes les menuiseries sont en Aluminium à rupture thermique laqué blanc RAL 7016 face intérieure et extérieure de ton RAL 7016 extérieur. Au 3^{ème} étage le ton RAL 7016 est intérieur et extérieur.

Tous les châssis sont équipés de double vitrage de niveau K 1,1. La réglementation en matière de sécurité (vitrage feuilleté) est d'application.

Tous les couvre-murs et seuils seront en pierre naturelle ou béton préfabriqué.

(Pour appartements/lofts achevés uniquement) Tablette de fenêtre intérieure en Gascoigne beige ou en bois peint. Tout autre choix pour les parties privatives fera l'objet d'un décompte et supporté par l'acquéreur.

6.5 MENUISERIES INTERIEURES

6.5.1 PORTES INTERIEURES

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

Bloc porte préfabriqué avec 3 charnières, serrure simple et 1 clef.

Quincaillerie comprenant une double béquille et rosaces look inox brossé.

Finition de panneau lisse de teinte blanche.

6.5.2 ESCALIER DANS LES APPARTEMENTS (DUPLEX)

Escalier en hêtre 1er choix suivant plans + mains courante et fuseaux droits.

Finition vitrification incolore en sus. Tout autre finition fera l'objet d'un décompte avec l'acquéreur.

6.6 FERRONNERIES EXTERIEURES

Les ferronneries à réaliser suivant plans et plans de détails de l'architecte.

Profilés en acier traités par métallisation et poudrage ou variante.

Le maître de l'ouvrage se réserve la possibilité de placer des garde-corps vitrés sur structure métallique.

6.7 CHAUFFAGE

6.7.1 TYPE D'INSTALLATION

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

Chauffage individuel via chaudière au gaz. Les radiateurs de la partie privative sont pourvus de vannes thermostatiques. Un thermostat d'ambiance est prévu sans supplément de prix.

Excepté le raccord aux corps de chauffe, tous les tuyaux de chauffage sont non apparents et posés dans les gaines techniques, les chapes ou encastrés dans les murs. Ils sont équipés de manchons de dilatation si nécessaire.

Chaque radiateur disposera de sorties murales pour les tuyauteries d'arrivée et de sortie. Aucun tuyau ne sortira du sol.

Une solution chauffage sol est aussi envisageable (le coût pourra être proposé à la demande) mais est prévu dans les lofts témoins (sauf chambres à coucher).

6.7.2 TEMPERATURES

Température à maintenir dans les diverses pièces par température minimale extérieure de -10 °C :

- Type communs : 18°C
- Type hall : 18°C
- Type chambre : 20°C
- Type séjour : 22°C
- Type bains : 24°C

6.7.3 CORPS DE CHAUFFE

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

Radiateurs à panneaux en acier et laqués en usine de teinte blanche + chauffage sol dans toutes les pièces sauf chambres à coucher.

6.8 SANITAIRE

6.8.1 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.

6.8.2 PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

Les différents appareils sanitaires seront alimentés en eau chaude via la chaudière gaz individuelle.

6.8.3 EVACUATIONS

L'évacuation des eaux usées se fera par des tuyaux en PVC résistant aux hautes températures et équipés de manchons coupe-feu suivant prescriptions du service régional d'incendie. Ils seront de diamètres appropriés et pourvus de siphons.

6.8.4 BRANCHEMENTS EN ATTENTE

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

Les branchements en attente (alimentations et décharges) sont prévus pour :

- évier cuisine
- lave vaisselle
- lave linge

6.8.5 APPAREILS

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

Les appareils sont de teinte blanche.

Le lavabo et la baignoire sont équipés de mitigeurs de marque GROHE. Le lave-mains est équipé d'un robinet eau froide.

La liste du matériel de base est disponible auprès du maître de l'ouvrage.

L'installation comprend :

- un wc séparé avec lave-mains et miroir
- un meuble simple lavabo, un miroir et un bandeau lumineux (dimensions : 80cm de large) (2 meubles sont prévus dans les lofts témoins 4B et 17B. Le 23B comprendra un double lavabos)
- une baignoire acrylique de 170 x 70 + 3 faces prête à peindre ou carreler
- Une douche 120/90 est prévue également.

6.9 ELECTRICITE

6.9.1 TYPE D'INSTALLATION

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

Installation encastrée sauf dans les caves, garages et locaux techniques.

Mise à la terre et liaisons équipotentielles.

Chaque appartement est pourvu de :

- Coffret divisionnaire 3 rangées (54 modules) composé de :
 - Différentiel 300 MA 40A (général)
 - Différentiel 30 MA 40A (point d'eau)
 - Circuit table de cuisson 1PC
 - Circuit four 1PC
 - Circuit table de travail cuisine 2PC
 - Circuit lave-vaisselle 1PC
 - Circuit machine à lessiver 1PC
 - Circuit séchoir 1PC
 - Circuit salle de bain 1PC
 - Circuit éclairage 2PC
 - Circuit prises 5PC

- Buanderie
 - point lumineux 1D 1PC
 - prise bipolaire+terre (hermétique) 1PC
 - prise lessiveuse 1PC
 - prise séchoir 1PC
- Extérieur
 - point lumineux 1D + témoin 2PC
- Hall d'entrée
 - Point lumineux (1D, 2D ou 3D suivant plan) 1PC
 - prise simple 1PC
 - Sonnette 1PC
- Hall de nuit
 - point lumineux (1D, 2D ou 3D suivant plan) 2PC
- WC séparé
 - point lumineux 1D 1PC
- Living
 - point lumineux (1D, 2D ou 3D suivant plan) 2PC
 - prise simple 4PC
 - prise double 1PC
 - tubage + câblage + prise TV 1PC
 - tubage + câblage + prise Belgacom 1PC
 - Tubage thermostat+câble 1PC
- Cuisine
 - point lumineux 2D 1PC
 - point lumineux 1D (dessus évier) 1PC
 - prise double 2PC
 - prise frigo 1PC
 - prise four 1PC
 - prise hotte 1PC
 - prise cuisinière 1PC
 - prise lave-vaisselle 1PC
- Chambre 1/2/3 (par chambre)
 - point lumineux 1D 1PC
 - prise simple 4PC
 - tubage + câblage + prise TV 1PC
 - tubage + câblage + prise Belgacom 1PC
- Salle de bains
 - point lumineux 1D bipolaire 3PC
 - prise simple 2PC

La composition électrique peut varier quelque peu suivant la composition du plan. Les lofts témoins ont été légèrement adapté pour un meilleur confort (3D au lieu de 2D, ... une prise supplémentaire, ...)

7 PARTIES COMMUNES INTERIEURES

7.1.1 ELECTRICITE

Panneau pour parlophonie et vidéophonie intégré. **(Pour appartements/lofts achevés uniquement)**

8 PARTICULARITES

8.1 FOURNITURES STANDARDS

Les placards, armoires et ameublement figurant aux plans ne sont pas compris dans le prix d'achat de l'appartement.

8.2 ENTREPRISES RESERVEES

(Pour appartements/lofts achevés uniquement)

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

8.3 CONTRAT

La présente description fait partie du contrat de construction établi entre le maître de l'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 20 jours ouvrables avant la réalisation de ces travaux.

8.4 COTATIONS DE PLANS

Les cotes inscrites aux plans sont des mesures entre les maçonneries brutes. Une différence éventuelle entre les mesures indiquées et les mesures réellement calculées après travaux ne pourra donner lieu à aucune réclamation.

8.5 DIVERS

Dans les parties communes, rien ne peut être entreposé par les acquéreurs avant la fin des travaux.

8.6 MODIFICATIONS TECHNIQUES

La présente description est établie sous réserve de toute modification technique ou autre jugée indispensable par le maître de l'ouvrage, sans l'établissement d'un préavis et en considérant qu'il n'y aura en aucun cas une moins value pour l'acquéreur. Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier certains éléments en cours de chantier pour autant que ce soit d'intérêt général et que le niveau de qualité soit au moins équivalent à celui décrit dans le présent document.

NESSONVAUX, le

Le Promoteur
La Société LAMY CONSTRUCTION SA

L'acquéreur
M. & Mme