

CAHIER DES CHARGES «VENTE»

RESIDENCE « LES CHARMILLES »

Lot 1 lotissement entre les rues E.Vandervelde et de Fleignies à Frameries



Quai des Vicinaux, 30 - 7500 Tournai
Tel : 069 / 88 84 70



Située au centre de Frameries, dans un quartier résidentiel et au cœur d'un parc,



Implantée sur un terrain spacieux en bordure d'une nouvelle voirie,



ARCHITECTES POULET ET FILS sprl
Avenue J.Wauters ,5 – 7080 Frameries
Tel : 065 / 66 53 76



Paul RAUCENT
2, rue Bosquétia 2 – 7080 Frameries
Tel : 065 / 61 08 50



Cette superbe résidence abrite 28 appartements, avec larges terrasses, garages privés, et stationnements privés.

SOMMAIRE

I. DESCRIPTIF ADMINISTRATIF

1. Intervenants
2. Documents applicables
3. Descriptif du bien
4. Contenu du prix - tarif
5. Modifications - suppressions
6. Réception - occupation
7. Accès au chantier
8. Assurances
9. Paiements
10. Performances
11. Dossier d'intervention ultérieure (DIU) - Modes d'emploi garanties des appareils - PEB

II. DESCRIPTIF TECHNIQUE

1. Gros-œuvre

- 1.1. Essais de sol
- 1.2. Démolitions et terrassements
- 1.3. Egouttage
- 1.4. Fondations - dalle de sol - boucle de terre
- 1.5. Maçonneries en élévation
- 1.6. Seuils - balcons
- 1.7. Structure en béton armé, métallique et planchers
- 1.8. Isolation thermique
- 1.9. Confort acoustique
- 1.10 Toitures
- 1.11. Menuiseries extérieures

2. Parachèvements

- 2.1. Sols
 - Chapes
 - Revêtements
 - Plinthes
 - Entre-porte arrêt de porte
 - Tablettes de fenêtre
- 2.2. Murs et plafonds
- 2.3. Menuiseries intérieures
 - Portes intérieures
 - Porte d'entrée des appartements
 - Equipements de cuisine
 - Mobiliers
- 2.4. Ferronneries
 - Escaliers intérieurs
 - Garde-corps des balcons
- 2.5. Peintures (locaux privés - communs)

3. Techniques spéciales

- 3.1. Installation électrique
 - Réceptons
 - Cablage et dispositifs de commande
 - Compteurs - Raccordements - Coffrets
 - Télédistribution - téléphone
 - Vidéo-parlophone-sonette
 - Eclairage et prises de courant (locaux privés - communs)
- 3.2. Installation de chauffage et production d'eau chaude
- 3.3. Installation sanitaire
- 3.4. Ventilation
- 3.5. Ascenseurs

4. Abords

- 4.1. Aires de circulation et de stationnement
- 4.2. Clôtures et plantations

III. ANNEXES



I. DESCRIPTIF ADMINISTRATIF

1. Intervenants



ENTREPRENEUR-PROMOTEUR:

EDDY DEVOS CONSTRUCTIONS sa
Quai des vicinaux, 30 à 7500 Tournai
 **069 88 84 70**  **069 88 84 71**
www.eddydevos.be
La société est inscrite au registre de commerce de Tournai sous le n° 65898 et immatriculée à la TVA sous le n° BE 0431.480.942

ARCHITECTE AUTEUR DE PROJET

ARCHITECTES POULET et FILS s.p.r.l
Siège social: avenue Joseph Wauters, 5. 7080 Frameries
 **065 66 53 76**  **065 67 59 76**
poulet.bernard@skynet.be



INGENIEUR « STABILITÉ »

Bureau d'études ABEL s.p.r.l
Rue de la roche, 3/b – 7061 Thieusies
 **0472 231 155**  **065 47 05 45**


RESPONSABLE PEB

HOMEKO SPRL s.p.r.l
Chaussée du roeulx 68 B - 7000 Mons
 **0499 61 04 09** 

NOTAIRE

L'Etude Notariale Paul RAUCENT
Rue Bosquétia, 2 à 7080 Frameries
 **065 67 20 33**  **065 66 87 89**

GÉOMÈTRE-EXPERT

Pierre CARDON
Résidence des Agaces 67 7012 Mons
 **065 66 77 64**  **065 66 77 64**
geometre.cardon@skynet.be

2. Documents applicables

Sont d'application pour le présent cahier des charges les documents complémentaires suivants:

- les *permis d'urbanisme et d'urbanisation* y compris le *rapport du service sécurité incendie*
- les *plans techniques* dressés par l'auteur de projet et l'ingénieur
- le formulaire d'*engagement PEB* dressé par le responsable PEB.
- l'*acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les conditions générales de vente* dressés par l'étude notariale.
- les *plans de mesurage et de bornage* dressés par le géomètre.

3. Descriptif du bien

La résidence « LES CHARMILLES » se construit à Frameries, sur le lot 1 du permis d'urbanisation, accessible par une nouvelle voirie construite entre les rues Emile Vandervelde et de Fleignies par l'entrepreneur-promoteur.

Cette voirie est destinée à devenir une voirie publique ; elle sera donc reprise par la Commune après sa réception définitive.

La résidence « LES CHARMILLES » comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et 3 étages et se divise en 2 blocs indépendants desservis chacun par un ascenseur (Bloc A et Bloc B).

Le présent document se rapporte aux travaux de gros œuvre, de parachèvements, aux installations, sanitaire, électrique, de chauffage, de ventilation et aux abords (chemins d'accès et plantations).

Les appartements sont composés de locaux variables d'un appartement à l'autre. Les éléments décrits dans le présent document ne sont donc pas nécessairement d'application pour tous les appartements ; il y a lieu de se référer aux plans et à la composition décrite à l'acte de base.

4. Contenu du prix - Tarif

Sont compris dans les prix de vente :

- les droits de bâtisse et de voirie
- les équipements de sécurité incendie conformes aux prescriptions du rapport des pompiers annexé au permis de bâtir,
- les frais de réception des installations électriques par un organisme agréé,
- toutes les démarches effectuées par l'entrepreneur- promoteur auprès des différents réseaux en vue de l'obtention de tous les raccordements correspondants,
- Toutes primes bénéficient à l'entrepreneur promoteur qui en aura fait la demande.

Ne sont pas compris :

- les frais de T.V.A.
 - les droits, frais, taxes et honoraires des actes authentiques, quote-part de l'acte de base
 - les frais de raccordement aux régies (eau, électricité, téléphone et télédistribution) ainsi que la pose.
- Le raccordement et l'ouverture des différents compteurs sont à charge de l'acquéreur et feront l'objet d'un décompte en sus du prix de vente.

EN ANNEXE du présent cahier des charges :

- ***La liste complète des prix des entités privatives***
- ***Le catalogue des plans***

5. Modifications - suppressions

5.1. Modifications du fait de l'acquéreur :

- Les modifications éventuelles ne pourront être acceptées que dans la mesure où celles-ci ne mettent pas en péril la stabilité de l'ouvrage, les permis d'urbanisme (bâtir et d'urbanisation), les exigences du PEB, celles du service sécurité incendie, et, le bon déroulement du chantier.

Ces modifications éventuelles se feront par avenant au présent cahier des charges, et par l'adaptation éventuelle des prix de vente.

Les plans amendés et l'avenant au présent cahier des charges seront approuvés par chaque acquéreur avec l'accord écrit et préalable de l'auteur de projet et/ou de l'ingénieur et/ou du certificateur PEB au compromis de vente dans la mesure où leur responsabilité est engagée.

Remarque : Il est à noter que certaines modifications pourraient, tout en respectant les exigences PEB du permis d'urbanisme, modifier le label énergétique (voir art. I.11). Cette modification se fera sur base de l'adaptation du Label, justifiée par le responsable PEB.

- Toute demande d'élément supplémentaire ou tout choix différent portant sur les revêtements de sols et de murs (faïences murales), les menuiseries intérieures, les appareils sanitaires, le mobilier de cuisine, en dehors de la gamme présentée par l'entrepreneur-promoteur peuvent être faits librement auprès du fournisseur désigné pour les choix de base.

Il en est de même pour le choix des emplacements des points lumineux, prises, RTT, TLD et interrupteurs sur base des tableaux en annexe.

Chaque modification se fera sur base d'adaptation des prix unitaires de fourniture et éventuellement de pose proposés. Les délais seront recalculés en conséquence. Afin de ne pas perturber trop fortement le bon déroulement du chantier, les choix devront être signifiés au moins deux mois avant l'exécution des travaux qui s'y rapportent.

EN ANNEXE du présent cahier des charges :

- La liste complète des fournisseurs désignés

- Le tableau de l'installation électrique (points lumineux et prises)

5.2. Modifications du fait de l'Entrepreneur-Promoteur et/ou de l'architecte

- L'Entrepreneur-Promoteur pourra apporter certains changements de matériaux ou de techniques, dans la mesure où la qualité est équivalente ou supérieure à celle initialement prévue.

- L'architecte pourra apporter des modifications mineures aux plans et cahier des charges en cours d'exécution afin de résoudre au mieux et dans l'intérêt bien compris de l'acquéreur et/ou des copropriétaires tout problème technique ou autre qui se poserait.

5.3. Suppression de travaux du fait de l'acquéreur

- Les suppressions de travaux ne peuvent porter que sur les revêtements de sols, de murs (faïences murales), de menuiseries intérieures, de mobilier sanitaire et de cuisine. Celles-ci seront déduites à hauteur de 80% de leur valeur.

Afin de ne pas perturber trop fortement le bon déroulement du chantier, les suppressions de travaux devront être signifiés au moins deux mois avant l'exécution prévue pour les travaux qui s'y rapportent.

Il n'est pas permis à l'acquéreur d'exécuter par lui-même ou de faire exécuter par un tiers des travaux de quelque nature que ce soit dans son bien avant la réception provisoire de celui-ci. S'il le fait, la réception provisoire sera considérée comme acquise. Ces travaux devront être réalisés avant réception provisoire des communs.

6. Réception et occupation

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

Les conditions de réceptions, provisoire et définitive, des ouvrages, des parties privatives et des parties communes, sont fixées à l'acte de base : « *Clauses et conditions générales de vente : législation Breyne.* »

7. Accès au chantier

L'accès au chantier sera organisé par l'entrepreneur-promoteur uniquement sur rendez-vous préalable, le visiteur devra se conformer aux consignes de sécurité et aux conseils de prudence de celui-ci. Tout visiteur est présumé accéder au chantier à ses frais, risques et périls sans recours ni appel contre l'entrepreneur-promoteur.

8. Assurances

La construction en cours sera assurée pour le montant total du coût, contre l'incendie et la foudre. Cette assurance devra être reprise par la copropriété au moment de la réception.

9. Paiements

Les paiements des acomptes et du solde des constructions se feront suivant les modalités décrites à l'acte de base.

A défaut de paiement à l'une des échéances prévues, l'entrepreneur aura le droit d'arrêter les travaux de l'appartement faisant l'objet de retards de paiement et les délais seront recalculés en conséquence.

Si après mise en demeure restée infructueuse durant plus de 15 jours, le total des sommes dues selon contrat deviendra exigible de plein droit et productif d'intérêts au taux légal en vigueur.

10. Performances

Le choix des marques de tout élément intervenant dans la construction est laissé à l'initiative de l'entrepreneur-promoteur dans la mesure où la qualité et la performance à atteindre, reprises dans le présent cahier des charges, sont identiques.

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.

11. Dossier d'intervention ultérieure (DIU) - Modes d'emploi et garanties - Label PEB

L'entrepreneur fournit les DIU (dossiers d'intervention ultérieure) à chaque propriétaire et au syndic conformément aux conditions mentionnées à l'acte de base.

L'entrepreneur fournit toutes les garanties et modes d'emploi des appareils installés à la réception provisoire.

PEB

-Le promoteur reste le déclarant PEB jusqu'à la déclaration PEB finale qu'il transmettra dans les formes et délais prévus par la législation.

Le certificateur PEB prévoit de situer les labels dans les catégories :

45 < E_{spec} ≤ 85

A

85 < E_{spec} ≤ 170

B

II. DESCRIPTIF TECHNIQUE

1. Gros œuvre

1.1. Essais de sol

Avant les déblais, un laboratoire agréé a procédé à des essais de sol. Les résultats de ces essais ont permis à l'ingénieur responsable de déterminer avec précision le type de fondations.

1.2. Démolitions et terrassements

Les travaux de démolitions et terrassements sont effectués selon les mesures arrêtées par le bureau d'études. Ils comprennent l'enlèvement et l'évacuation de tous les débris, détritiques ou végétaux, se trouvant sur la surface à traiter.

1.3. Egouttage

Le réseau de l'égout est conçu pour répondre aux exigences des règlements en vigueur.

- Il sera réalisé en P.V.C. et béton, il comprend les chambres de visite et siphons nécessaires.
- Les raccordements sont réalisés par l'intermédiaire d'une chambre de disconnection.
- Les niveaux de raccordement ont été définis en collaboration avec les services communaux.

Des poches d'orages sont prévues pour compenser l'augmentation des surfaces imperméabilisées de l'urbanisation. Elles permettent de limiter ainsi le débit rejeté dans l'égout public en cas d'averse importante.

1.4. Fondations - dalle de sol - boucle de terre

- La fondation est conforme à l'étude du Bureau d'Etudes.

Finition par lissage mécanique du sol des aires de circulation, locaux techniques, cavettes et garages.

- Mise à la terre par mono brin de section 35 carré minimum. Placement conforme au RGIE.

1.5. Maçonneries en élévation

Etanchéités

Toutes les maçonneries extérieures en élévation comprennent les barrières étanches réalisées au moyen d'une membrane de polyéthylène.

- A la jonction entre le sous-sol et le rez-de-chaussée (maçonneries extérieures et intérieures) : interposition d'un bloc d'assise aux performances thermiques pour répondre aux exigences de la législation PEB et ainsi obtenir des nœuds constructifs PEB conformes.

Murs extérieurs:

Les murs extérieurs sont composés comme suit :

- maçonnerie portante : blocs silico-calcaire d'une épaisseur de 15 cm,
- isolation thermique du creux
- creux ventilé
- parement pour partie en :
 - briques d'une résistance élevée au gel et ayant la garantie BENOR, **type Desimpel » Belle Epoque de Mons Extra » ou similaire,**

rejointoiement après achèvement des maçonneries, joint clair.

- bardage au niveau 3 réalisé en planchettes de fibre - ciment *type SIDING ou CEDRAL*. Détails et coloris en conformité avec les règles d'urbanisme et options techniques suivant choix de l'architecte et du promoteur.

Murs intérieurs:

- Les murs et cloisons du sous-sol sont réalisés en béton ou blocs de béton brut et rejointoyés.
- La maçonnerie portante intérieure est réalisée en blocs silico-calcaire de largeurs comprises entre 15 cm et 21,4 cm, selon étude du fabricant et du bureau d'études.
- Les cloisons des appartements seront réalisées à l'aide de blocs ou plaques de plâtre ayant un poids volumique de +/- 950 kg/M3. Les cloisons jouxtant le bain ou la douche, seront réalisées en blocs hydrofuges ainsi que le bloc inférieur de toutes les cloisons.

1.6. Seuils - balcons

- Les seuils

- des portes d'entrée des immeubles : calcaire crinoïde dit « petit granit ».
- des portes d'accès aux garages : directement dans le béton
- des portes fenêtres donnant accès aux balcons : intégrés aux balcons en béton.

- Les balcons

sont réalisés en béton architectonique avec pente vers l'extérieur et coupure thermique au niveau des planchers.

Le sol des balcons est fini d'origine. Le niveau du sol des balcons ne peut être surélevé pour respecter la norme de hauteur du garde-corps.

1.7. Structure en béton armé, métallique et planchers

L'étude est réalisée par le bureau d'étude.

L'entrepreneur se réserve le droit, en accord avec le bureau d'étude de remplacer certains ouvrages en béton coulés sur place par des éléments préfabriqués ou par d'autres éléments porteurs.

Les planchers en béton armé ou précontraint ou dalles préfabriquées en béton armé (type prédalle) avec béton de remplissage suivant les prescriptions du bureau d'études.

Les escaliers sont réalisés en béton poli.

1.8. Isolation thermique

Les épaisseurs et caractéristiques des isolants thermiques, le contrôle des nœuds constructifs, et l'étanchéité à l'air sont déterminés au permis d'urbanisme et aux informations du certificateur PEB.

1.9. Confort acoustique obtenu par

- la réalisation des chapes non adhérentes sur l'isolation thermique et/ou acoustique, avec une bande périphérique de désolidarisation des murs.
- l'emploi de blocs silico-calcaires à la masse volumique élevée.
- le choix, haut de gamme des menuiseries et vitrages extérieurs.
- l'emploi de double murs de séparation entre les appartements et l'interposition de laine minérale,
- doublage des murs entre les appartements et les communs à l'aide panneau isolants (plaque de plâtre + laine de verre).
- l'emploi de plancher béton en couvrant penthouses

1.10. Toitures

Charpente : Ensemble de charpente industrialisée au moyen de fermettes préfabriquées en sapin du Nord traitées. Etude par le fabricant.

Etanchéité :

- Toiture plate partie centrale : Membrane multicouche bitumineuse.
- Toitures à versants : Sous toiture perméable à la vapeur d'eau
- Terrasses du niveau 3 : Membrane multicouche bitumineuse sur verre cellulaire

Couverture :

- Toitures à versants : Tuiles plates de terre cuite conformément au permis d'urbanisme
- Terrasses du niveau 3 : Plancher en bois exotique sur lambourdes et plots.

1.11. Menuiseries extérieures

- Châssis et portes :

en PVC. ton **gris** en conformité avec les règles d'urbanisme. (Détails, coloris et choix techniques par l'architecte et le promoteur).

- Vitrierie :

double vitrage (coefficient d'isolation : $K= 1.1$, norme de sécurité : NBN S 23-002).

- Seuils des fenêtres : en aluminium ; ton assorti à celui des châssis.

- Porte d'entrée du sous-sol (accès aux garages) :

métallique sectionnelle avec motorisation à télécommande, ton assorti à celui des châssis. Un portillon est incorporé à la porte est doté d'un seuil plat.

2. Parachèvements

2.1. Sols

Appartements

- Chapes

Non adhérentes sur l'isolation thermique et/ou acoustique, avec une bande périphérique de désolidarisation des murs.

Lissées à la taloche afin d'obtenir une surface plane et régulière.

Joints de dilatation tous les 40 M2.

- Revêtements

- carreaux de grès cérame premier choix au **prix public HTVA de 25 €/m² à choisir chez le fournisseur de l'Entrepreneur.**

max 40*40, pose droite

carrelage identique en format et teinte dans toutes les pièces.

D'autres revêtements sont possibles (parquet,...) leur compatibilité avec le chauffage par le sol devra être vérifiée avant commande.

- Plinthes

assorties ou de même gamme que les carreaux sont prévues au **prix public HTVA de 9 €/m.**

- Entre-porte et d'arrêt de porte :

La pose d'entre-portes et d'arrêts de porte ne sont pas prévus leurs poses font l'objet d'un supplément sur base d'un devis.

- Tablettes de fenêtre :

Tablette en marbre de +/- 20mm d'épaisseur après polissage.

La belle face et la tranche sont polies. Aspect blanc veiné ou pierre bleue polie.

La valeur commerciale hors pose est de **120€/M2 prix public HTVA.**

Communs

Les sols des halls d'accès et d'étage sont en carreaux de grès cérame collés sur chape dure et plinthes assorties au choix des architectes et de l'entrepreneur-promoteur.

La pose d'entre-portes entre les communs et les appartements est prévue suivant choix de l'architecte et du promoteur.

2.2. Murs et plafonds

Murs des appartements :

- Tous les murs recevront un enduit de plâtre parfaitement dressé et les angles saillants recevront une cornière de protection d'angle en acier galvanisé.

L'Entrepreneur se réserve le droit d'utiliser la technique de l'enduit mince sur les maçonneries le permettant.

Les cloisons de plâtre sont lissées. Finition prête à recevoir la préparation pour travaux de peinture.

- Murs des salle de bains :

Type et dimensions : Carreaux de faïence émaillée (entre 15*15 et 25*35), **valeur commerciale des carreaux hors pose 20€/M2 prix public HTVA** à choisir chez notre fournisseur.

La pose de faïences émaillée est prévue uniquement au niveau du lavabo et de la baignoire :

Surface prévue par appartement type :

- 1 ch : 10 M2.
- 2 ch : 10 M2.
- 3 ch : 15 M2.
- penthouse : 20 M2.

Plafond des appartements :

Living- cuisine- chambres- salle de bain - dressing : plafonnage

Tous les plafonds de ces locaux recevront un enduit de plâtre parfaitement dressé.

L'Entrepreneur se réserve le droit d'utiliser la technique de l'enduit mince sur les dalles.

Hall : faux plafond en plaques de plâtre enrobé type Gyproc ou similaire

Tous les plafonds de ces locaux et suivant nécessités techniques éventuellement pour d'autres plafonds sont constituées de plâtre enrobé type Gyproc ou similaire. Les produits et éléments de jointoiement sont fournis par le fabricant et la mise en œuvre conforme aux prescriptions du fabricant.

Les faux-plafonds sont lissés. Finition prête à recevoir la préparation pour travaux de peinture.

2.3. Menuiseries intérieures

Portes intérieures des appartements

Blocs-portes à âme pleine à peindre avec charnières modèle standard inox, huisserie MDF à peindre. Serrure à gorge, clé ordinaire et clenches en inox brossé.

La valeur commerciale en fourniture est de 200 € / porte, prix public HTVA à choisir chez notre fournisseur.

Portes d'entrée des appartements

Les portes d'entrée de tous les appartements seront RF ½ H et munies d'une serrure à cylindre à 3 points de fermeture.

Finition peinture côté commun comprise.

Toutes les portes du rez-de-chaussée seront sollicitées à la fermeture.

Porte du sas d'entrée (communs):

Ensemble vitré muni d'une serrure à cylindre côté extérieur et d'un ouvre porte électrique.

Portes d'accès aux escaliers, cavettes et garages à partir du hall commun :

Ces portes seront à âme pleine (RF 1/2H à peindre) et sollicitées à la fermeture

Portes des garages

Portes grillagées à ouverture manuelle. Motorisation en option

Equipement de cuisine

Mobilier et équipement de cuisine prévu pour un montant de :

- 3500 € HTVA dans les appartements 1 ou 2 chambres,
- 4500 € HTVA dans les appartements 3 chambres
- 5000 € HTVA dans les penthouses à valoir chez notre cuisiniste.

Une hotte à recyclage (charbon actif) est impérativement à utiliser quel qu'en soit le fournisseur.

EN ANNEXE du présent cahier des charges :

- Le tableau de l'équipement cuisine par type d'appartement

Mobilier

Ne sont pas compris dans les prix de vente :

Les armoires, vestiaires, dressings, murets de cuisines, ou autres placards dessinés aux plans ne sont pas compris dans les prix de vente, mais nous pouvons répondre à vos demandes en ce sens.

2.4. FerronneriesEscaliers intérieurs :

Garde-corps central et main courante en profilés métalliques inox de section standard, fixations appropriées suivant le cas d'espèce et respectant la législation en matière de sécurité.

Garde-corps des balcons

- Les garde-corps des balcons seront réalisés en profilés métalliques aluminium de section standard, fixations appropriées suivant le cas d'espèce et respectant les législations en matière de sécurité.
- Les barres anti-défenestrations sont prévues à toutes les fenêtres avec alège sauf au rez-de-chaussée.

2.5. Peintures

Locaux privés : Non comprises.

Les enduits doivent recevoir la préparation pour travaux de peinture, tels ponçage, ragréages, ...

Les fissurations provenant des retraits normaux des matériaux dus à la dilatation et au tassement normal du bâtiment ne peuvent en aucun cas être considérés comme défaut ou vice de construction.

Il est conseillé de traiter les angles et raccord entre matériaux différents avec un mastic souple et de tapisser ou fibrer les murs avant peinture.

Il est recommandé de n'effectuer les travaux de finition qu'après une saison de chauffe complète.

Locaux communs : Comprises

L'architecte et l'entrepreneur promoteur choisiront les systèmes de peinture pour les communs, la réalisation sera effectuée avant la réception définitive.

3. Techniques spéciales

3.1. L'installation électrique

Réception des installations

L'installation électrique est conforme au RGIE réceptionnée par un organisme de contrôle agréé pour les parties privées et communes.

Cablage et les dispositifs de commande (prises et interrupteurs) sont :

- entièrement encastrés dans les locaux habitables qu'ils soient privés ou communs de type standard, coloris blanc ou beige
 - apparents dans tout le sous-sol et l'étage technique que les locaux soient privés ou communs.
- Les boîtiers des prises et interrupteurs sont de type standard, coloris gris.

Compteurs - Raccordements - Coffrets

- Les compteurs sont spécifiques à chaque appartement et sont situés dans le « local compteur » en cave. Les compteurs et les raccordements aux réseaux ne sont pas compris dans l'installation. Le prix de ces raccordements (électricité, téléphone, télédistribution) fera l'objet d'un décompte établi par les gestionnaires de réseaux et sera refacturé à chaque propriétaire.

- Les coffrets sont situés obligatoirement dans le placard technique ou la buanderie suivant les plans des appartements.

Télédistribution et le téléphone

Le tubage est prévu à partir de l'entrée du câble principal jusque dans chaque appartement.

Vidéo - parlophone - sonnette

L'ensemble vidéo - parlophone comprend :

- la plaque encastrée avec boutons d'appel, haut-parleur et caméra,
- les appareils individuels placés dans les appartements,
- la liaison avec l'ouverture de la porte d'entrée intérieure.
- une sonnerie indépendante à l'entrée de chaque appartement reliée au système principal de vidéo-parlophone.

Eclairage et prises de courant

Les appareils d'éclairage ne sont pas compris dans les appartements sauf ceux des balcons et terrasses

EN ANNEXE du présent cahier des charges :

- *Le tableau de l'équipement des locaux privés*
- *Le tableau de l'équipement des locaux communs*

3.2. Installation de chauffage et production d'eau chaude

3.2.1. Chauffage

Les températures suivantes devront être obtenues par une température extérieure de -10°C :
Living 22°, cuisine 22°, chambres 18°, salle de bains 24°, hall et dégagement 16°.

Tous les locaux sont chauffés par le sol

Les appareils sont situés obligatoirement dans le placard technique ou la buanderie suivant les plans des appartements.

L'unité extérieure est située en toiture plate.

EN ANNEXE du présent cahier des charges :

- *Le tableau de l'équipement chauffage*

3.2.2. Production d'eau chaude

Boiler électrique séparé 150 litres + groupe de sécurité
VARIANTE EN OPTION : boiler intégré à PAC 200 litres.

Le boiler est situé obligatoirement dans le placard technique ou la buanderie suivant les plans des appartements.

3.3. Installations sanitaires

L'entreprise a pour but l'alimentation en eau, les raccordements des colonnes de chute et décharge aux tubulures d'égout, la fourniture et le raccordement de tous les appareils définis en annexe, y compris tous les accessoires nécessaires à leur parfait fonctionnement et leur entretien aisé.

Pour choix et modification des meubles et appareils, notre fournisseur vous accompagnera et vous conseillera.

Nous vous proposons un matériel de base de qualité. Toutefois, la gamme du matériel sanitaire étant tellement vaste, nous vous invitons à visiter la salle d'exposition de notre fournisseur afin de choisir le matériel qui correspond le mieux à vos goûts. Vous ne paierez que la différence de prix des appareils, sauf pour l'ajout de matériel supplémentaire où un décompte sera proposé pour la pose.

EN ANNEXE du présent cahier des charges : Le tableau de l'équipement sanitaire

3.4. Ventilation

Le système de ventilation est de **type D double flux avec récupération de chaleur via échangeur à plaques**.

L'apport d'air neuf (dans les chambres et salon/salle à manger) et l'évacuation de l'air vicié et humide (dans la SDB, le W.C, la buanderie et la cuisine) est mécanique.

L'air est pulsé dans l'appartement à une température confortable sans phénomène de courant d'air à l'aide d'un échangeur thermique à haut rendement.

Les conduits sont situés dans les faux plafonds, le groupe de ventilation dans le placard technique ou la buanderie suivant les plans des appartements.

Remarque : Les sèche-linge seront impérativement à condensation.

3.5. Ascenseurs

Les ascenseurs sont conformes aux prescriptions du Règlement Général sur la Protection du travail (RGPT) et sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (fauteuil roulant).

Ces travaux sont exécutés par une firme spécialisée disposant de personnel qualifié.

L'entreprise comprend tous les éléments nécessaires au bon fonctionnement des ascenseurs y compris la réception des installations par un organisme agréé.

Les différentes finitions de l'ascenseur sont choisies par l'architecte et le promoteur.

Charge utile : **8 personnes - 630 Kg**

4. Abords

4.1. Aires de circulation et de stationnement

Les matériaux de finition seront suivant l'utilisation mentionnée au permis d'urbanisme en pavés de béton, ou dalles graviers,

La signalisation et l'éclairage conformes seront installés.

4.2. Clôtures et plantations

L'ensemble du terrain est nettoyé et les zones remaniées seront plantées et engazonnées.

Les plantations sont prévues et conformes à l'étude jointe au permis d'urbanisme pour la construction des immeubles à appartements.

III. ANNEXES**INSTALLATION ELECTRIQUE PAR APPARTEMENT**

		2 CH angle	2 CH centre	1 CH	3 CH	PentH
<u>Séjour</u>	point lumineux simple direction	2	2	1	2	2
-	point lumineux double direction			1		
	double prise avec raccordement à la terre	3	3	3	3	3
	tubage RTT vide + prise	1	1	1	1	1
	tubage TLD vide + prise	1	1	1	1	1
<u>Hall</u>	point lumineux triple direction	1	1		1	1
	Point lumineux double direction			1		
	prise avec raccordement à la terre	1	1	1	1	1
<u>Cuisine</u>	point lumineux simple direction	1	1	1	1	1
	prise avec raccordement à la terre	5	5	5	5	5
	double prise avec raccordement à la terre	3	3	3	3	3
	prise triphasée cuisinière	1	1	1	1	1
<u>SDB /p</u>	point lumineux simple direction bipolaire.	1	1	1	1	1
	prise bipolaire avec raccordement à la terre	1	1	1	1	1
<u>Chambre/p.</u>	point lumineux double direction	1	1	1	1	1
	double prise avec raccordement à la terre	1	1	1	1	1
	prise avec raccordement à la terre	2	2	2	2	2
<u>WC/p</u>	point lumineux simple direction + témoin	1	1	0	1	1
<u>Dressing</u>	point lumineux simple direction					1
	prise avec raccordement à la terre					2
<u>Buanderie</u>	point lumineux simple direction	1	1	1	1	1
	prise avec raccordement à la terre	2	2	2	2	2
	prise 20A lessiveuse	1	1	1	1	1
	prise 20A séchoir	1	1	1	1	1
	alimentation PAC	1	1	1	1	1
<u>Balcon</u>	point lumineux simple direction bipolaire.(Nbre de luminaires)	1(2)	1(2)	1(2)	1(2)	1(4)
	prise semi-hermétique avec raccordement à la terre	1	1	1	1	2

cavette

Garage

INSTALLATION CHAUFFAGE PAR APPARTEMENT

<u>PAC</u>	Pompe à chaleur air-eau LG THERMA V split (garantie 7 ans pièces et MO)
<u>Chauffage sol</u>	GIACOKLIMA Floor complet avec collecteur et thermostat d'ambiance
<u>SDB</u>	Thermoventilateur direct 2000 w.)
<u>Eau Chaude</u>	Boiler Electrique séparé 150 litres + groupe de sécurité

INSTALLATION SANITAIRE PAR APPARTEMENT

<u>WC</u>	Cuvette suspendue blanche FIMS, chasse d'eau à encastrer GEBERIT, plaque de commande GEBERIT SAMBA, Siège blanc GELUX 600 Concerne tous les appartements suivants plans (1 ou 2 cuvettes)
<u>Lave mains</u>	Lave mains mural FIMS 40*25 cm - Robinet lavabo eau froide GROHE ATLANTA Concerne tous les W.C. indépendants
<u>Lavabo</u>	Lavabo Alape blanc EW3. Mitigeur GROHE EURODISC, Meuble bas Amphora 80 cm, panneau miroir et rampe d'éclairage 80 cm Concerne tous les appartements suivants plans (1 lavabo pour tous les appartement et 2 lavabos pour les penthouses)
<u>Bain</u>	Baignoire acrylique blanche FIMS 170/75 - mitigeur bain-douche GROHE EUROSMART Concerne tous les appartements
<u>Douche (Penthouse)</u>	Tub acrylique blanc DIANA 90*90*4 – Set de douche flexible avec pomme deux jets GROHE TEMPESTA – mitigeur de douche GROHETHERM 1000 Concerne uniquement les appartements suivants : les penthouses
<u>Options</u>	Mobilier de sdb, porte et paroi de douche en option