



LE CHÂTEAU DE PLAINEVAUX



CAHIER DES CHARGES

Aménagement du Château de Plainevaux à Neupré

Rénovation du château et de ses dépendances

Construction d'un nouveau corps de logis

Aile CHATEAU

MAÎTRE DE L'OUVRAGE:

SPRL IMMO CHATEAU DE PLAINEVAUX

Architecture:

NJDA ARCHITECTURE
Quai de Rome 25 – 4000 LIEGE
T 04/253.22.53 – F 04/253.32.35
njda.architecture@skynet.be

Stabilité:

Bureau d'études BEL
Route du Condroz 44 – 4031 ANGLEUR
T 04/366.60.40 – F 04/366.60.41
info@belemaire.be

DESCRIPTION DES TRAVAUX

Le château est situé à l'entrée de Plainevaux, dans un parc de 10 hectares. À proximité du centre-ville, des accès autoroutiers et voisine de surfaces commerciales, la situation garantit à cette réalisation de standing une qualité de vie exceptionnelle ainsi qu'une valeur évolutive non négligeable.

Le complexe comporte deux cours. Une première distribuant le château et l'aile orangerie et une deuxième distribuant l'aile étang, l'aile parc et l'aile bois ; l'aile cour étant situées entre ces deux-ci.

Les emplacements de parking sont prévus à proximité de chaque aile et en sous-sol pour l'aile parc. Les emplacements ont été calculés afin que chaque appartement puisse acquérir deux emplacements. Les emplacements de parking sont vendus séparément des appartements. Toutefois, à proximité de chaque aile, des emplacements ne seront pas vendus pour être disponibles pour les visiteurs.

Dans le château sont aménagés 7 appartements.

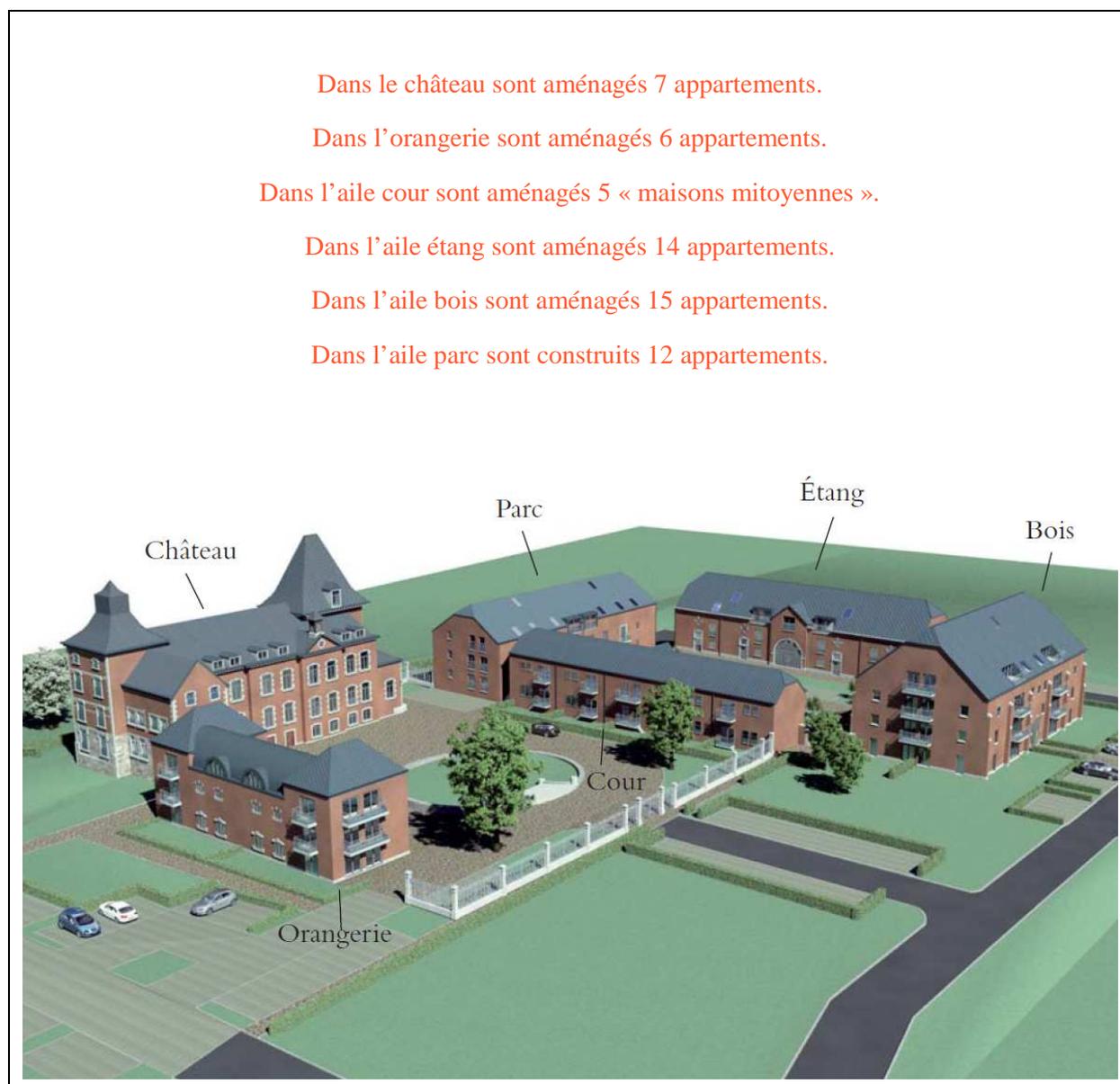
Dans l'orangerie sont aménagés 6 appartements.

Dans l'aile cour sont aménagés 5 « maisons mitoyennes ».

Dans l'aile étang sont aménagés 14 appartements.

Dans l'aile bois sont aménagés 15 appartements.

Dans l'aile parc sont construits 12 appartements.



1. GÉNÉRALITÉS

1.1. GROS-ŒUVRE

Les bâtiments seront rénovés entièrement sur ossature en acier et béton armé (colonnes, poutres, dalles) calculé et mis en œuvre selon les prescriptions de la NBN 15, dernière édition, par un bureau d'études spécialisé, BEL, qui en assure la responsabilité et la surveillance de l'exécution.

1.2. OUVRAGES EN BÉTON ARMÉ

Les études nécessaires aux postes Fondations et Ouvrages en béton armé sont confiées à un bureau d'ingénieurs conseils spécialisé en la matière.

L'ensemble des bétons armés sera réalisé conformément aux calculs établis par l'ingénieur. Tous les plans d'exécution seront soumis à l'approbation de l'architecte qui ne donnera son accord que sur les sections à respecter au point de vue architectural.

L'ingénieur étant seul responsable de ses études et de ses calculs.

Les ouvrages en béton ne peuvent être décoffrés avant que le béton n'ait atteint un durcissement suffisant et, en aucun cas, avant les délais suivants :

- pour les dalles : 21 jours après le bétonnage,
- pour les faces inférieures des poutres : 28 jours après le bétonnage,
- pour les parois latérales des poutres et des colonnes : 8 jours après le bétonnage, si la température s'est maintenue constamment au-dessus de 10°C.

Pour les travaux de bétonnage par temps froid ou par temps de gelée, l'entrepreneur se référera à la NBN 15, tableau de l'annexe 3, qui est considéré comme faisant partie intégrante du présent document.

Le repos minimum des linteaux, arrière-linteaux et autres poutres...sera de 0,15 m (en cas de V.M. + ép. des blochets).

Soit à réaliser : poutres, colonnes, dalles, linteaux, arrière-linteaux, escaliers, paliers...

Tous les ouvrages utiles et nécessaires à la bonne stabilité des travaux, et ce en conformité avec les plans.

1.3. CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

Les températures suivantes sont garanties dans les locaux pour un froid extérieur de -10°C :

- cuisine : 22°C,
- chambre : 18°C,
- living : 22°C,
- bains : 24°C,
- hall de dégagement : 16°C.

Les halls et dégagements, s'ils sont entourés de locaux chauffés, ne reçoivent pas nécessairement de radiateurs.

Le chauffage est assuré par des radiateurs à accumulation sur thermostat d'ambiance et des convecteurs. Un réseau de chauffage sol est prévu dans les salles de bains ainsi qu'un radiateur sèche-serviettes. Dans les appartements comprenant plusieurs salles de bains, seule la salle de bains principale est équipée de chauffage au sol et d'un radiateur sèche-serviettes. Les autres salles de bains sont équipées d'un convecteur.

1.4. DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

L'eau chaude dans les salles de bains, les douches ainsi que dans les cuisines de chaque appartement est fournie par des chauffe-eau électriques à accumulation. 150 litres pour les appartements 1 et 2 chambres, 200 litres pour les appartements 3 et 4 chambres.

1.5. EAU FROIDE ET ÉLECTRICITÉ

Chaque appartement comprend toutes les canalisations intérieures d'eau et d'électricité.

Les compteurs privatifs d'électricité et d'eau se trouvent dans les halls communs et privatifs (ou la buanderie) suivant le cas ainsi que dans les sous-sols pour les ailes château et parc. Les propriétaires ou locataires payent directement leur consommation, la location des compteurs et la caution éventuelle au service distributeur d'électricité de la Ville de Liège.

La distribution d'eau froide se fait par circuits alimentant chaque appartement. Seule la consommation d'eau froide pour l'entretien des communs interviendra dans les charges communes.

1.6. DIVERS

Des tubages et câblage jusqu'au répartiteur en cave ou dans les halls sont prévus pour permettre le raccordement au téléphone BELGACOM et à la télédistribution.

Ces tubages et câblages sont prolongés dans les appartements.

Dans les appartements, le tubage et câblage téléphone BELGACOM est amené dans le living. Pour la télévision, les tubages et câblages seront installés dans le living et la chambre principale.

La SPRL IMMO CHÂTEAU DE PLAINEVAUX prend à sa charge les clôtures et barricades du chantier ainsi que l'aménagement des abords.

Les honoraires des architectes ainsi que ceux de l'ingénieur sont à charge de la SPRL IMMO CHÂTEAU DE PLAINEVAUX.

1.7. CODE DE MESURAGE

La surface de vente des appartements est calculée comme suit: sont comptabilisés la surface intérieure des pièces d'habitation en ce compris les contre-murs des façades, les cloisons et la moitié des murs mitoyens. Les garages, caves, balcons et terrasses sont en plus. La surface des pièces habitables sous combles se calcule en tenant compte d'une hauteur libre minimum de 1 m sous toiture.

2. TERRASSEMENT

Le terrassement comprend la fouille pour les fondations, des zones parking et des cours.

Les fouilles nécessaires à l'exécution des ouvrages sont réalisées sur la profondeur strictement nécessaire. Les terres excédentaires sont évacuées.

2.1. NIVELLEMENT DES ABORDS

Le nivellement comprend le remblayage en périphérie des bâtiments contre les fondations et le profilage du terrain.

3. GROS-OEUVRE

3.1. MAÇONNERIE D'ÉLEVATION

3.1.1. MURS EXTÉRIEURS

Les parements des façades existants sont conservés ou restaurés. Ils sont réalisés en briques de réemploi et en petit granit. Une cloison intérieure de contre-façade est réalisée en blocs de béton de 9 cm ou similaires. Un traitement hydrofuge est prévu sur les façades existantes. Les seuils existants sont récupérés.

Les arrière-linteaux sont réalisés en éléments précontraints de terre cuite, en béton ou en poutrelles métalliques.

Des seuils en pierre de taille seront posés dans toutes les baies.

3.1.2. MURS INTÉRIEURS

Les murs porteurs sont réalisés en blocs de béton creux (épaisseur suivant plan ou voile de béton suivant étude ingénieur).

Les cloisons non porteuses sont réalisées en blocs de béton de 9 cm ou similaires.

Les murs de séparation entre appartement seront composés d'un bloc de béton de 9,14 ou 19 cm +1 isolant de laine de verre de 2 cm et un bloc de béton de 9,14 ou 19 cm.

3.2. PLANCHERS

Les planchers sont :

- en dalle de béton coulé sur place suivant étude de l'ingénieur,
- en poutres-claveaux suivant l'étude de l'ingénieur.

3.3. SYSTÈME DE VENTILATION

La ventilation est réalisée avec des tubes spiralés ou tuyaux de PVC sur extracteurs centralisés par appartement. Le groupe de ventilation est équipé de silencieux.

3.4. CANALISATIONS D'ÉGOUTTAGE

Réseau de canalisations des eaux pluviales indépendant des eaux usées et des eaux vannes :

- en PVC spécial égout diamètre suivant plan ou nécessité,
- chambre de visite avec double couvercle,
- siphon disconnecteur à la sortie des immeubles,
- raccordement à l'égout central avant rejet à l'égout en voirie via une pompe de relevage,
- l'étang fait office de bassin d'orage suivant les normes pour les eaux pluviales.

3.5. FERRONNERIE

Garde-corps pour les balcons et devant les portes-fenêtres (suivant plan du permis d'urbanisme) ; le choix, le type et la couleur des garde-corps restent à l'appréciation du promoteur et de l'architecte.

3.6. ISOLATION ACOUSTIQUE DES APPARTEMENTS

L'isolation des appartements est réalisée comme suit :

- les canalisations d'électricité et sanitaire seront protégées par un mortier,
- sur toute la surface du plan en béton, il sera placé :
 - au rez-de-chaussée : un matelas de mousse de PU de 6 cm thermique ;
 - aux étages :
 - un matelas de mousse de PU de 5 cm thermique
 - une membrane souple isolante « fonostop duo » ayant un haut pouvoir d'absorption de bruit de pas sera posé sur l'isolant thermique constituée par une feuille phonorésiliente de 1,5 mm d'épaisseur couplé à un non-tissé élastique en fibre polyester de 6,5 mm d'épaisseur.
- sur l'isolation sera coulée une chape de ± 8 cm d'épaisseur pour les pièces destinées à recevoir un revêtement carrelage ou parquet.

Les acquéreurs apportant des modifications au parachèvement de sol devront se conformer aux normes acoustiques, ceci afin d'éviter tout problème de transmission de bruit et de nuisance de voisinage.

4. TOITURE DES APPARTEMENTS

4.1. CHARPENTE

La charpente originale des deux tours sera conservée. Les éléments structurels seront traités.

La charpente du bâtiment principal, en mauvais état, sera remplacée par des fermes préfabriquées en sapin ou par des pannes en lamellé-collé. Ces bois auront reçu un traitement de préservation adéquat.

La charpente a fait l'objet d'une étude technique spécifique et est constituée par les éléments suivants :

- a) soit de pannes en lamellé collé ou similaire, chevrons et contregîtage,
- b) soit de fermes préfabriquées.

Le bois employé répond aux qualités charpentes des STS 31 et 32.

Son épaisseur est constante, sa largeur varie suivant la portée, l'inclinaison et les charges de la toiture. Tous les bois constituant la charpente sont trempés avant la mise en œuvre, à l'aide d'un produit de protection contre les attaques des insectes xylophages et de la pourriture.

Les bois sont assemblés au moyen de laques de jonction munies de pointes. Elles sont en acier galvanisé à chaud. Les plaques de jonction présentent sur une face une rangée de pointes. Les rangées de trous formés par les pointes estampées sont parallèles à la plaque d'assemblage. Ceci assure une pénétration totale des pointes et donne aux joints une excellente résistance à l'arrachement. Les assemblages sont pressés individuellement, aucun interstice ne persiste entre les plaques et le bois. La pose sera conforme aux indications du fabricant.

Les propriétés des produits finis sont décrites dans les STS 04, STS 31 et STS 32. Les charpentes sont calculées par le bureau d'études BEL.

4.1.1. COUVERTURE

Les nouvelles charpentes seront surmontées d'un lattage et d'une sous-toiture avant la pose du revêtement de toiture en ardoises naturelles. L'isolation de toiture sera de type laine minérale avec une épaisseur d'environ 18 cm.

Un pare-vapeur sera placé sous cette isolation.

Les toitures sont revêtues d'ardoises naturelles. Elles sont posées sur un double lattage section 20 x 40 mm et 32 x 38 mm fixé aux éléments porteurs des charpentes. Les arêtiers, rives, chatières et faîtières sont prévus dans le même matériau et la même finition.

Les faîtières sont placées avec des sous faîtières en polyéthylène permettant la ventilation.

4.1.2. ZINGUERIE

Au bas des versants, une corniche similaire à celles existantes est fixée pour récolter les eaux de pluie.

Des tuyaux de descente en zinc sont placés selon les besoins. Chaque descente est fixée à la maçonnerie à environ 3 cm d'écartement de celle-ci, à l'aide de fixations galvanisées. Les fixations sont prévues en nombre tel que l'espace entre deux ne dépasse pas le 1,50 m.

La jonction gouttière-descente est assurée par un coude en zinc de même diamètre que la descente. Chaque descente d'eau est pourvue d'une crapaudine métallique.

Les solins sont également en zinc.

Au pied des tuyaux de descente, un dauphin en fonte de 1 m est prévu.

Au pied des tuyaux de descente, un dauphin en fonte de 1 m est prévu.

4.1.3. CHÂSSIS DE TOITURE ET/OU EXUTOIRE DE FUMÉE

Les châssis de toiture dont le nombre, le type et les dimensions sont définis sur les plans sont de la marque « VELUX » ou similaire, à rotation avec profilés extérieurs en aluminium laqué et avec double vitrage isolant PLUS.

5. CHÂSSIS EXTÉRIEURS

5.1. CHÂSSIS

Menuiseries en PVC à 3 chambres, formant coupure thermique, de teinte grise à l'extérieur conforme au permis d'urbanisme et de teinte blanche à l'intérieur, conforme aux prescriptions STS 36 et avec agréments techniques UBATc (longévité et qualité garanties). Les ensembles châssis sont composés de parties fixes, d'ouvrants simples, d'ouvrants oscillo-battants. Les ensembles portes d'entrée des halls du rez-de-chaussée seront conformes aux indications ci-dessus mais en outre, ils comprendront pousoirs et tirants, appareils de fermeture automatique.

Toutes quincailleries encastrées. Les quincailleries visibles côté intérieur seront blanches.

Les portes sont équipées d'une fermeture traditionnelle. Les ensembles portes d'entrée des halls du rez-de-chaussée sont équipés de serrures de sécurité à trois points de fermeture pour la nuit, cylindres de sécurité combinés avec ceux des portes palières des différents appartements, avec ouvre-porte déclenchable depuis les appartements.

Le resserrage entre parement et châssis est exécuté par un personnel spécialisé à l'aide d'un mastic spécial de type « Thiocol » et fond de joint assurant une étanchéité parfaite.

Les profilés de châssis sont prévus, côté extérieur, ton 7016 structuré et, côté intérieur, ton blanc lisse. Conformément aux normes de ventilation, un châssis par local hors cuisine et salle de bains sera équipé d'une aération.

5.2. VITRERIE

Tous les châssis des étages sont équipés de double vitrage (remplissage du vide avec un gaz) à hautes performances d'isolation ($U = 1,1$) pose en atelier ou sur chantier.

Tous les châssis et portes du rez-de-chaussée sont équipés de double vitrage de sécurité feuilleté 1 face extérieure 4.4.2/16/6.

La combinaison homogène des valeurs thermiques des profilés et du vitrage isolant assure un confort thermique optimal et une réduction substantielle des coûts de chauffage.

6. ABORDS

6.1. CHEMINS D'ACCÈS ET PARKING PRINCIPAL

- Routes en revêtement hydrocarboné,
- sous-couche d'enrochement suivant la nature du terrain,
- bordure en béton,
- filets d'eau, avaloirs, caniveaux et tuyaux drainants suivant nécessité du terrain,
- zones de parking en dalles gazonnées ou engrenailées,
- plantations de haies et arbustes à déterminer par l'architecte et le promoteur.

6.2. PARKING ARRIÈRE ET AIRE DE CIRCULATION

- Aires de circulation en hydrocarboné, zones de parking en dalles gazonnées ou engrenailées,
- sous-couche d'enrochement suivant la nature du terrain,
- bordures en béton,
- pour les chemins d'accès aux halls d'entrée, pavage à déterminer par l'architecte et le promoteur,
- mur de soutènement réalisé en enrochements plats.

6.3. ESPACES COURS

- Cour du château :
fontaine existante, inchangée, restaurée, zone de circulation en pavés identiques à ceux existants, plus zones de parking en dalles gazonnées ou engrenailées, revêtement le long des façades en dallage à déterminer par l'architecte et le promoteur, partie engazonnée avec bordures en béton, caniveaux, filets d'eau et avaloirs,

- Cour de ferme :
zone de circulation en hydrocarboné, plus zones de parking en dalles gazonnées ou engrenillées, revêtement le long des façades en dallage à déterminer par l'architecte et le promoteur, partie engazonnée avec bordures en béton, caniveaux, filets d'eau et avaloirs.

6.4. JARDINS PRIVÉS (château, orangerie, aile cour, aile bois et aile étang)

- Jardins privatifs sont engazonnés sur une couche de ± 10 cm de bonne terre arable,
- zone d'accès pour aile côté étang en pavage à déterminer par l'architecte et le promoteur
- plantations non prévues mis à part la haie de séparation entre jardin privé et espaces communs.

6.5. JARDINS COMMUNS

- Jardin commun aménagé en zone engazonnée avec bordure en béton,
- filets d'eau, avaloirs et caniveaux,
- plantations de haies à déterminer par l'architecte et le promoteur.

6.6. BOÎTES AUX LETTRES

- Ensemble de boîtes aux lettres situé à l'entrée du site.

6.7. ESPACE POUBELLES

- Dalle construite et clôturée pour les divers déchets.

6.8. ESPACE PUBLIC

- Eclairage général du site,
- bornes d'incendie,
- portique métallique d'entrée,
- vidéo-parlophonie.

6.9. NE SONT PAS COMPRIS

Les frais de raccordement, égout, eau, électricité, téléphone et télédis. Ceux-ci feront l'objet d'un décompte en fin de travaux. Estimation à justifier : 950 euros par bien acquis.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES APPARTEMENTS

1. GÉNÉRALITÉS

Les enduits sur plafonds et murs seront réalisés en enduit projeté.

L'installation électrique prévue en domotique sera conçue de telle façon que les fusibles de protection des circuits soient groupés dans un coffret posé discrètement dans un endroit aisément accessible.

L'installation électrique se termine fils sortis avec crochets de suspension, sans appareil de lustrerie ni ampoules. Lors de sa première visite aux architectes, l'acquéreur devra établir un inventaire des appareils ménagers qu'il compte installer dans son appartement (machine à laver, séchoir, lave-vaisselle, etc.), les modifications ultérieures étant parfois très coûteuses, voir impossibles.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, les architectes feront remettre un devis à l'électricien pour extension éventuelle de l'installation prévue et décrite ci-après.

L'acquéreur devra aussi se soucier de l'implantation des points lumineux et prises de courant afin de réaliser l'installation qu'il désire et qui est le plus souvent en fonction du mobilier qu'il possède. L'acquéreur sera appelé à faire certains choix comme, par exemple : les tons de carrelages, des faïences murales, etc. si l'appartement est acheté sur plan.

À ce sujet, il est stipulé que les appareils sanitaires prévus sont de teinte blanche.

Afin de ne pas retarder la marche normale du chantier, il est demandé aux acquéreurs d'apporter toute diligence dans l'exercice de ces choix.

Il est bien entendu que toutes ces modifications seront réalisables pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette.

NOTE GÉNÉRALE

Le constructeur et les architectes se réservent le droit de changer certains matériaux ou éléments de construction à condition que les solutions nouvelles soient de qualité au moins égale à celles prévues dans le présent cahier des charges. Les armoires, placards et autre mobilier, éventuellement dessinés au plan, ne le sont que pour montrer les possibilités de réalisation.

REMARQUES

a) Si des changements dans les appareils sanitaires sont désirés par le client, l'architecte mettra celui-ci en rapport avec le promoteur qui établira directement au client un devis en plus ou en moins selon les nouveaux desiderata, si ces changements sont possibles.

b) Il en sera de même pour certains autres postes de l'entreprise ; le client restant maître de son choix pour autant que le stade d'avancement des travaux et que la technique le permettent. Il est conseillé aux acquéreurs, pour les carrelages et faïences murales, de porter leur choix sur des articles de fabrication continue afin de permettre un réapprovisionnement aisé, si nécessaire, ultérieurement.

c) Chaque appartement est doté de trois clés de la porte d'entrée de l'immeuble et de trois clés de la porte d'entrée de l'appartement.

d) Le bureau d'architecte NJDA assure la direction des travaux relatifs à l'architecture jusqu'à leur finition complète. Les honoraires afférents à cette mission seront payés directement par la SPRL IMMO

CHÂTEAU DE PLAINEVAUX. Dans la mission de l'architecte est prévue une réunion avec chaque acheteur afin d'adapter le plan suivant leurs demandes.

Si le propriétaire d'un appartement désire confier l'aménagement intérieur de celui-ci à l'architecte ou si des modifications complémentaires doivent intervenir après la première réunion, impliquant des prestations supplémentaires sortant du cadre de la mission normale de l'architecte vis-à-vis du constructeur, les honoraires y afférant seront à charge du propriétaire. Les décomptes en plus ou en moins seront transmis à l'acheteur par le promoteur. Les frais des contre-calques, copies de plans modificatifs, correspondances et autres fournitures, seront facturés à l'acquéreur au prix coûtant.

e) Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures des appartements, ainsi que la décoration des murs et des plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des appartements.

f) Au moment de la mise à disposition de l'appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi entièrement un retrait normal et le tassement du bâtiment n'est pas complètement accompli. Pour ces raisons et aussi parce que le bâtiment est soumis à des périodes de séchage accéléré, il est donc normal que des fissures d'enduit ou des retraits de menuiseries soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. Ces fissures d'enduit et retraits de menuiseries sont corrigés en temps voulu par le constructeur, à la demande du client et ce, en une seule fois au plus tard un an après la réception provisoire.

Toutefois, la restauration des peintures, papiers peints, revêtements muraux en faïences, n'est pas à charge du constructeur. Il est donc conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration endéans la première année.

g) Le constructeur se réserve le droit de modifier les plans, tant sur le plan technique que décoratif, intérieur et extérieur, ainsi que l'agencement intérieur des locaux, en reliant deux ou plusieurs appartements horizontalement ou verticalement.

h) Si l'acheteur souhaite apporter des modifications à ce cahier des charges, aux plans ou aux dispositions prévues (c'est-à-dire à la finition ou à l'implantation de son appartement), ceci ne pourra se faire que dans la mesure où le constructeur/promoteur donne son accord à ce sujet. Il n'est pas exclu qu'un coût de placement supplémentaire soit, malgré tout, réclamé pour certains choix de finition, même si leur prix d'achat n'est pas supérieur aux valeurs marchandes prévues.

Certaines modifications de la finition peuvent donner lieu à des prolongations de délai avant la réception provisoire. Les modifications qui changent l'aspect extérieur du bâtiment et l'uniformité des parties communes sont défendues.

Il n'est pas permis à l'acheteur d'exécuter lui-même ou par l'intermédiaire de tiers des travaux sur le chantier avant la réception provisoire. Si, pour certaines raisons, l'acheteur ne souhaite pas faire exécuter une partie de la finition prévue par le constructeur/promoteur (la demande de l'acheteur doit alors être introduite à temps et heure et ne peut provoquer aucun problème avec les commandes déjà placées, l'exécution ou plus généralement avec le planning du chantier) et que celui-ci l'autorise, l'acheteur pourra récupérer au maximum 85% des budgets indiqués. Ce montant sera porté en déduction de la dernière tranche de paiement. De tels éléments pourront uniquement être retirés du contrat après accord écrit entre l'acheteur et le propriétaire/promoteur.

Le fait que l'acheteur effectue lui-même ou par l'intermédiaire de tiers des travaux sur le chantier, sans en informer le constructeur/promoteur, vaut acceptation de la réception provisoire de ses parties privatives. Le constructeur/promoteur est, dans ce cas, déchargé de toute responsabilité et de garantie vis-à-vis des acheteurs pour ce qui concerne son travail. Néanmoins, l'accès sera interdit à l'acheteur tant que le solde des paiements ne sera pas réglé.

Ces dernières modifications peuvent également être refusées par le constructeur/promoteur. Les modifications doivent toujours faire l'objet d'une concertation en fonction du planning du chantier.

Les prix des modifications demandées seront établis par le constructeur/promoteur, l'entrepreneur principal ou éventuellement le sous-traitant d'un lot déterminé. Les accords oraux sont sans valeur tant qu'ils ne sont pas confirmés par écrit. Le présent cahier des charges décrit clairement toutes les finitions.

L'acheteur déclare que l'appartement a été vendu avec la finition telle que décrite dans ce descriptif technique sans autre exception que celles mentionnées explicitement dans le compromis et signées par le vendeur.

2. PLAFONNAGE

Enduit en une couche de type KNAUF ou gyproc, pour tous les murs en blocs béton. Les cloisons en carreaux de plâtre seront enduites après exécution des travaux d'encastrement d'électricité. Les plafonds seront recouverts d'un enduit.

3. APPUIS DE FENÊTRE

Les appuis de fenêtres sont en petit granit, épaisseur 20 mm.

4. REVÊTEMENT DE SOL

- pavement en grès cérame d'une valeur de 35 €/m² avec plinthes assorties de 7 cm de haut (valeur 6 €/mct) dans le hall d'entrée, la cuisine, le wc, la (ou les) salle(s) de bains et le séjour,
- sol en béton lissé pour les caves,
- parquet préfabriqué d'une valeur de 38 €/m² posé (plinthes comprises) dans les chambres.

Le promoteur se réserve le droit d'aménager les appartements en fonction de l'état d'avancement des travaux.

5. MENUISERIE INTÉRIEURE

- Portes intérieures des appartements :

les portes intérieures sont composées d'une feuille à âme alvéolaire à chant plat, d'un chambranle et d'un ébrasement. Sont compris une serrure à pêne dormant demi-tour, les paumelles et un joint. Tous les articles de quincaillerie relatifs aux portes sont en alliage léger.

Les portes, ébrasements et chambranles sont du type « THEUMAS ».

Les portes d'accès aux cages d'escalier sont des portes Rf ½ H.

Le surfaçage est en mélaminé blanc,

- porte d'entrée des appartements : portes coupe-feu ½ H avec serrure trois points de fermeture pour les appartements donnant sur les paliers, portes en PVC et avec serrure en trois points de fermeture pour les portes donnant à l'extérieur,
- porte de cave à peindre,
- les escaliers intérieurs des appartements sont en hêtre vernis.

6. INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Réalisée en conformité au règlement de la société distributrice :

POUR LES APPARTEMENTS

HALL

- 1 détecteur incendie
- 1 point lumineux 2 directions
- 1 prise de courant
- 1 sonnette à la porte d'entrée

WC

- 1 point lumineux 1 direction

SALON

- 1 vidéo-parlophone et sonnerie en liaison avec le hall commun du rez et la barrière à l'entrée du domaine
- 1 point lumineux 2 directions
- 1 double prise de courant
- 3 prises de courant
- 1 prise de courant TV
- 1 prise de courant Belgacom
- 1 point lumineux 1 direction pour la terrasse, si existante

SALLE À MANGER

(si ce local est séparé du salon ou si le salon/salle à manger a une surface supérieur à 25 m²)

- 1 point lumineux 2 directions
- 2 prises de courant

CUISINE

- 1 point lumineux 1 direction
- 1 prise de courant cuisinière
- 1 prise de courant hotte
- 1 prise de courant frigo
- 1 prise de courant lave-vaisselle
- 2 doubles prises de courant plan de travail

SALLE DE BAINS

- 1 point lumineux en applique
- 1 point lumineux bipolaire au plafond
- 1 double prise de courant avec terre

SALLE DE DOUCHES

1 point lumineux en applique
1 point lumineux bipolaire au plafond
1 double prise de courant avec terre

HALL DE NUIT

1 point lumineux à 2 directions
1 prise de courant

CHAMBRE 1

1 point lumineux 2 directions
3 prises de courant
1 prise TV

CHAMBRES 2, 3 ou 4

1 point lumineux 1 direction
2 prises de courant

CAVE

1 point lumineux hermétique

Coffret apparent équipé : de 1 module domotique de 12 sorties, différentiel, disjoncteurs automatiques

Colonne Teledis vers le local compteur

Colonne Belgacom vers le local compteur

Mise à la terre généralisée

Réception et plans

SUIVANT DISTRIBUTION ET SURFACE DES APPARTEMENTS, SI LES LOCAUX SUIVANTS SONT PRÉVUS

BUANDERIE

1 point lumineux 1 direction
1 prise de courant machine à laver
1 prise de courant séchoir
1 prise de courant

CAGE D'ESCALIER

1 point lumineux 2 directions

DRESSING

1 point lumineux 1 direction
1 prise de courant

7. INSTALLATION SANITAIRE

7.1. TUYAUTERIES ET CANALISATIONS

Les tuyauteries d'alimentation en eau chaude ou froide sont réalisées en tuyaux de polyéthylène réticulé. Elles sont gainées en chape.

Les canalisations de décharges sont prévues en PVC qualité «sanitaire».

Le réseau est pourvu d'une ventilation primaire, conformément aux prescriptions du règlement d'hygiène publique.

7.2. APPAREILS ET ROBINETTERIE (ÉQUIPEMENT DE BASE)

CUISINE

Tuyauterie d'alimentation et décharge pour le lave-vaisselle et l'évier, les tuyauteries sont arrêtées à 40 cm du niveau du sol fini et sont obturées, un robinet double service.

TOILETTES

Un wc suspendu de teinte blanche avec siège double, un lave-mains de teinte blanche avec alimentation et robinet eau froide.

SALLE DE BAINS

Une baignoire 170/75 de teinte blanche munie d'un mitigeur mural apparent avec flexible et pommeau de douche,

un meuble équipé d'un lavabo simple ou double (selon le cas), d'un mitigeur, un miroir.

Lorsqu'un wc est prévu dans la salle de bains, il est de type WC suspendu.

SALLE DE DOUCHE (selon l'aménagement de l'appartement)

Une douche 90/90 de teinte blanche munie d'un mitigeur mural apparent avec flexible et pommeau de douche et d'une porte de douche,

un meuble équipé d'un lavabo simple ou un lavabo sur colonne selon le cas, d'un mitigeur, un miroir.

7.3. RACCORDEMENTS POUR MACHINES À LAVER

Un robinet double service et une décharge de 40 mm sont prévus dans chaque appartement. Emplacement dans les buanderies.

8. CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

L'implantation des radiateurs est reprise sur le plan à titre indicatif. Les radiateurs et convecteurs sont blancs.

Les convecteurs sont équipés d'une régulation adaptant continuellement la puissance calorifique de l'appareil aux besoins réels de chaleur. La répartition des températures dans le local est constante et optimale et il n'y a plus aucun à coup de chaleur.

Les accumulateurs sont prévus avec briques accumulatrices en alliage spéciale fonte/chrome dont la surface d'échange thermique a été augmentée de 75%. La restitution de la chaleur accumulée est accélérée. Le raccordement électrique est d'une puissance réduite de moitié. L'encombrement des appareils a été réduit de 50% (épaisseur max de 18 cm).

Sont prévus :

- dans les livings – salle à manger : 2 accumulateurs dynamiques sur thermostat,
- dans le hall : 1 accumulateur statique,
- dans les chambres : 1 convecteur,
- dans les salles de bains : 1 sèche-serviettes de 1000 w et un chauffage sol rayonnant,
- dans les salles de douche : 1 convecteur

9. PEINTURE

Seules les parties communes sont peintes.

10. FAÏENCES MURALES

Dans la salle de bains et salle de douche, lambris en faïences blanches, posés à joints blancs de ± 5 mm sur 2,10 m de hauteur, valeur fourniture: 30 €/m².

Le tablier de la baignoire reçoit le même revêtement et est muni d'un panneau de visite et faïences comme dito.

Le lambris en faïence allant jusqu'au sol, il n'y a pas de plinthe prévue. Les bords des faïences sont finis par un profil « SCHLÜTER » en PVC.

Le promoteur se réserve le droit d'aménager les appartements en fonction de l'état d'avancement des travaux.

11. MOBILIER DE CUISINE

Il sera exécuté suivant les plans des architectes par une firme spécialisée. Les meubles sont en bois plaqué ou comprimé avec faces revêtues de panneaux stratifiés.

Cet équipement aura une valeur de 3.500 €, y compris, l'évier avec égouttoir, la hotte chimique, le four, la taque de cuisson, le lave-vaisselle et le frigo.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES PARTIES COMMUNES

1. SOL

Exécuté en béton ou chape lissé dans la masse à l'hélicoptère pour le sous-sol.

2. ASCENSEUR

Le Château, l'aile Parc et l'aile Bois sont chacun desservis par des ascenseurs en conformité avec la norme européenne et répondant aux normes EN.81.2. La cabine est prévue pour une charge utile de 625 kg ou 6 personnes.

Les parois des cabines d'ascenseurs sont réalisées en tôles recouvertes de panneaux stratifiés.

La face avant (colonne d'entrée et porte cabine) est réalisée en acier à peindre avec traitement antirouille. Les portes sont automatiques à ouverture latérale de passage libre de 80 cm. Les vantaux de porte cabine reçoivent une finition peinture antirouille.

Le revêtement de sol de la cabine est carrelé du même type que le hall.

L'éclairage se fait par un bandeau lumineux incorporé dans un faux-plafond ou par le faux-plafond lui-même. La commande est du type automatique collective sélective à la descente.

La boîte à boutons est montée sur panneaux en acier inoxydable ou équivalent, marquage des boutons en relief, à une hauteur accessible aux handicapés. Elle comprend notamment les boutons d'étage, un bouton d'alarme, ainsi qu'un bouton de réouverture rapide des portes et une commande pour le téléphone automatique.

À l'intérieur de la cabine, on trouve également une cellule, un indicateur digital de position, les flèches de sens de déplacement, un voyant de surcharge avec ronfleur et une télésurveillance intégrée.

L'ascenseur est du type électrique. Vitesse 1 m/sec.

3. PEINTURE

- les murs et plafonds du hall commun donnant accès aux caves ainsi que les murs et plafonds des locaux compteurs recevront deux couches de latex,
- les murs et plafonds des caves privatives ne sont pas peints,
- peinture des plafonds dans le hall commun, paliers et cage d'escalier, ainsi que sous les volées de marches en béton avec deux couches de latex blanc,
- les murs des halls communs, couloirs et cage d'escalier à partir du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage seront recouverts d'une peinture décorative en deux couches.

4. PORTES INTÉRIEURES

Les portes des cages d'escalier, de même que les portes d'entrée des appartements seront, comme renseigné aux plans, résistantes au feu, recouvertes d'une protection conforme aux prescriptions de protection contre l'incendie.

Les portes d'entrée des appartements seront garnies d'une serrure de sécurité avec clés, une crossette simple face, un bouton tirant sur la face extérieure, porte-étiquette. Un bouton sonnette sera placé à côté de la porte.

5. PALIER DES APPARTEMENTS

Au sol des paliers, carrelage au choix du promoteur avec plinthes assorties.

6. ESCALIERS

- En béton armé recouvert de marches et contremarches en carrelage au choix de l'entrepreneur avec plinthes assorties au rez-de-chaussée et aux étages,
- aux sous-sols, escalier en béton,
- rampe d'escalier en ferronnerie ; modèle au choix du promoteur.

7. HALL D'ENTRÉE

L'ensemble des murs, plafonds dans le hall d'entrée ainsi que l'éclairage seront exécutés suivant les plans spéciaux de décoration.

Dans les halls au rez-de-chaussée, du carrelage sera prévu au sol ainsi que des plinthes assorties.

Les murs et plafonds seront enduits et peints en deux couches de couleur. Éventuellement, un faux-plafond sera prévu.

Les appliques ou plafonniers pour l'éclairage seront fournis par le constructeur.

8. ÉCLAIRAGE

Par globe en verre opalin, au plafond des paliers et dégagements. Plafonniers fournis et posés par le constructeur. Ensembles commandés par minuteries, boutons poussoirs lumineux à chaque palier ou par détecteurs.

9. ÉLECTRICITÉ

Les équipements nécessaires aux installations de l'ascenseur sont fournis par le constructeur.

Il sera prévu une installation individuelle pour chacune des parties privatives, avec compteur séparé par appartement. Chaque appartement sera équipé d'un système de vidéo-parlophone avec tableau

central. Des installations séparées sur compteur commun seront prévues pour la cage d'escalier, les parties communes et la force motrice. Les frais de consommation des parties communes sont répartis au prorata des quotités attribuées à chaque propriété privative par l'acte de base.

Un compteur commun aux six ailes sera prévu pour l'éclairage des abords communs.

Les blocs d'éclairage de sécurité seront conformes aux normes NBN EN 1838, NBN EN 60-598-2- 22 et NBN C71-100. Ils seront installés dans le bâtiment de manière à permettre une évacuation aisée lors d'une panne de courant.

Il y en aura notamment dans les escaliers, au-dessus des portes de secours ou de sortie de secours. Les installations électriques d'éclairage de secours de sécurité devront être vérifiées par un organisme agréé du RGPT.

Ce contrôle sera répété tous les 5 ans (à charge de la copropriété).

Une copie du rapport vierge de toute remarque sera à la disposition des pompiers.

Les sorties de secours seront signalées par les pictogrammes réglementaires. Ceux-ci ne seront pas collés sur les blocs d'éclairage de sécurité de manière à ne pas diminuer l'éclairage en cas de panne de courant.

10. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

La structure du bâtiment sera Rf (résistance au feu) 1 heure.

La structure des toitures doit présenter une résistance au feu de ½ heure minimum. La toiture du château doit présenter une résistance au feu de 1 heure.

Les parois verticales et horizontales, séparant deux appartements, seront Rf 1 heure.

Les escaliers provenant des appartements doivent s'arrêter au niveau d'évacuation (rez-de-chaussée).

L'immeuble sera équipé conformément aux prescriptions du Service de Protection contre l'Incendie, à savoir :

- portes résistantes au feu de ½ heure dans les cages d'escalier et entrées des parties privatives. Toutes les portes Rf seront attestées par le label « BENOR-ATG » et seront conformes à la NBN 713 020. Elles seront installées par un placeur agréé,
- 2 bouches d'incendie extérieures,
- les châssis de visite des gaines de canalisation des installations sanitaires seront résistants au feu 1 heure,
- les extincteurs à neige carbonique dans les immeubles sont à charge de la copropriété.

Ils ne sont donc pas compris dans l'entreprise.