



# Rue Fond du Ruisseau 48 & 50

## **SAINT-GEORGES**



SOCOGI

BCE : 0439.328.638

Rue Nysten 36, 4000 Liège

[pm@socogi.be](mailto:pm@socogi.be)

0478/30.98.23



## Descriptif du projet

SOCOGI vous présente ces deux villas contemporaines jouissant d'agréables volumes et d'une superficie brute de 160m<sup>2</sup>. Elles se composent comme suit :

Au rez-de-chaussée : un garage, un hall d'entrée, WC, une buanderie, un spacieux séjour de 38m<sup>2</sup> qui comprend l'espace cuisine, salle à manger et salon donnant sur le jardin.

Les fenêtres du rez sont équipées de volets motorisés.

Le premier étage est composé d'un hall de nuit menant aux 3 chambres, d'une salle de bains avec baignoire et douche, une salle de douche et un WC séparé.

Vous profiterez d'une belle parcelle d'une superficie de 700m<sup>2</sup> et d'une terrasse idéalement orientée au sud-ouest.

Nos constructions répondent largement aux normes énergétiques actuelles et obtiennent un PEB A+

Les maisons disposent d'une isolation de premier ordre et sont équipées d'un chauffage sol par pompe à chaleur, de 12 panneaux photovoltaïques et d'une citerne à eau de pluie de 10.000L.

1976C 3284

1848

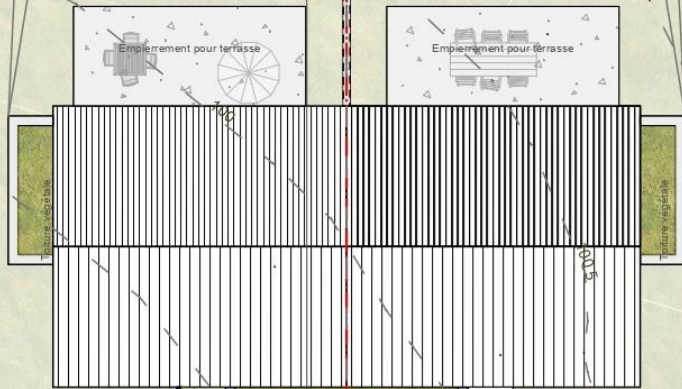
1437



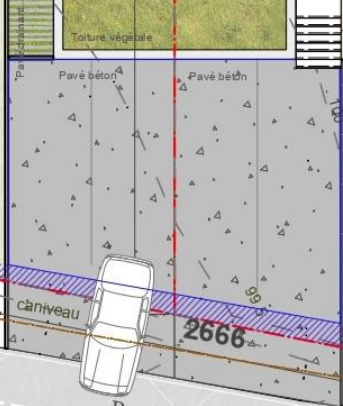
N° 48

Lot 01  
717 m<sup>2</sup>

Lot 02  
710 m<sup>2</sup>



N° 50



Rue Fond du Ruisseau

P.E.

1976B

4704

4848

5053

1678W

1620L

100.5

borne ancienne

laque  
clou repère

borne L4

2666

Zone d'emprise

borne

borne

101

102

101.5

102

101.5

101

100.5

99.5

99

100.5

101

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

100.5

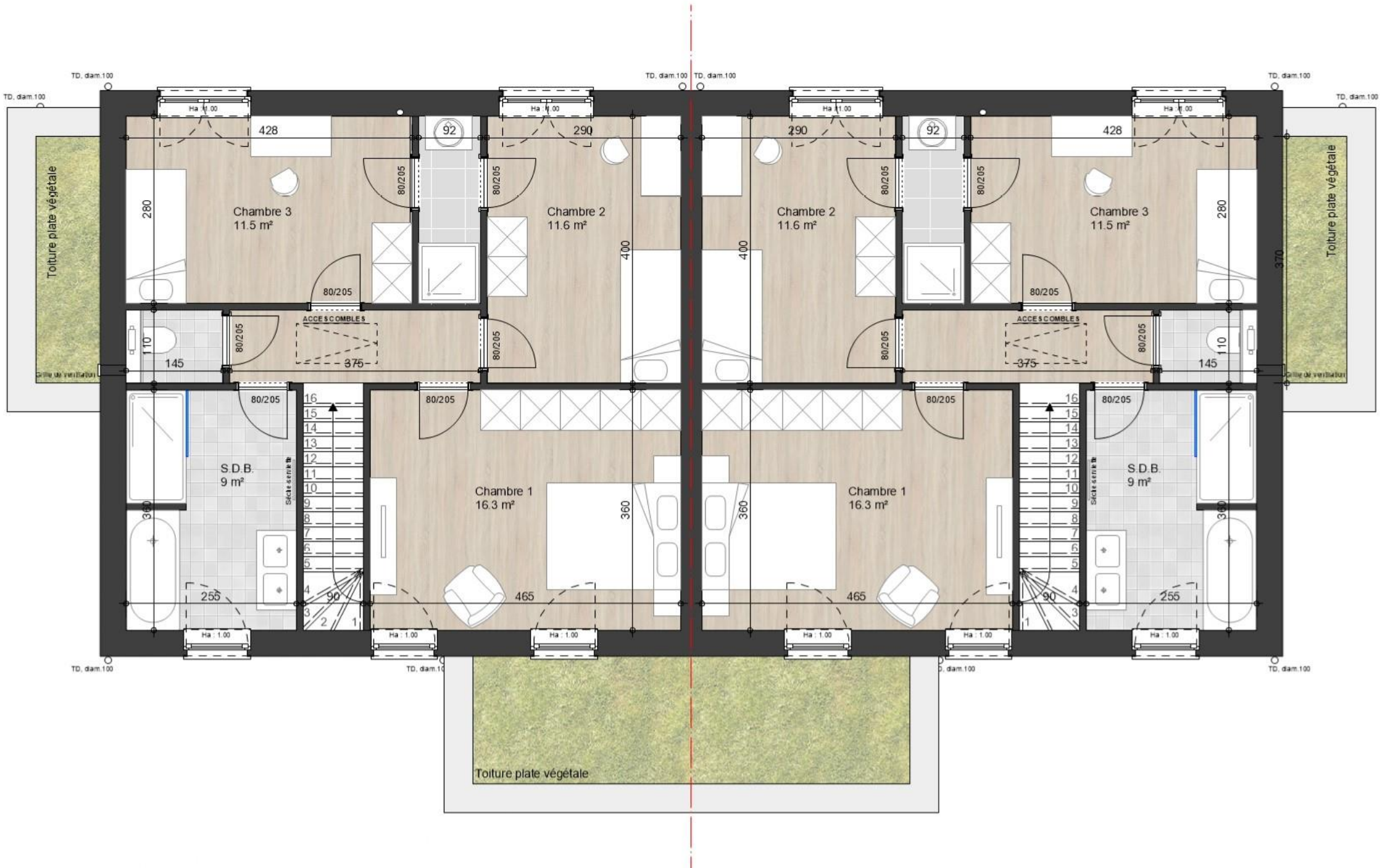


N° 48

N° 50

Niv : 99.42

Niv : 99.42





## Frais détaillés

Renseignements donnés à titre indicatifs

N°	Prix de vente hors frais	Honoraires de Notaire	Droits d'enregistrement sur quote part terrain *	Frais de raccordement Htva	TVA 21 % Construction	Prix frais compris
48	366.000 €	4.550 €	9.375 € ou 2.250 €	RESA : 5.095 € SWDE : 2.600 €	61.110 €	446.930 € ou 439.805 €
50	369.000 €	4.550 €	9.375 € ou 2.250 €	RESA : 5.215 € SWDE : 2.600 €	61.740 €	450.560 € ou 443.435 €

\*Les droits d'enregistrement (12,5%) se calculent sur la quote-part terrain de 75.000 € comprise dans le prix de vente

### **Avez-vous la possibilité de bénéficier des droits d'enregistrement à 3% sur la quote-part terrain ?**

- Vous n'êtes pas propriétaire ou vous vous engagez à revendre votre bien dans un délai de 3 ans
- Vous devez vous domicilier dans l'habitation dans les 5 ans après votre achat et ;
- Y maintenir votre résidence principale durant 3 ans
- Vous achetez en personne physique



## Principaux intervenants

<b>Maître d'ouvrage</b> <u>Sogespro</u> Rue Nysten 36 4000 Liège	<b>Architecte</b> <u>Pulsar Architecture</u> Rue des Champs 58 4020 Liège
<b>Terrassement</b> <u>Olivier Wathelet srl</u> Rue de Lambinon 6 4970 Aywaille	<b>Entrepreneur</b> <u>Henri Louette scrll</u> Rue Nicolas Lenoir 30 4340 Villers-l'Evêque
<b>HVAC</b> <u>NormaCalor</u> Rue des Trois Grands 22 4030 Liège	<b>Electricité</b> <u>Klinkenberg</u> Rue des Alouettes 99 4041 Herstal
<b>Menuiseries intérieures</b> <u>La maison du plancher</u> Rue de Louvegné 172 4052 Chaudfontaine	<b>Plafonnage</b> <u>Eurobul</u> Rue du Pasteur 61 4030 Montegnée
<b>Carrelages &amp; chapes</b> <u>Sotracar</u> Sur les Thiers 13B 4890 Thimister-Clermont	<b>Toitures</b> <u>Tychon frères</u> Rue de Liège 275 4720 La Calamine

## La qualité sans compromis

Depuis 2004, **SOGESPRO** est active dans le domaine de la construction de biens immobiliers dans la région de Liège. Notre spécialité ? La construction de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements avec une exigence : la qualité sous tous les angles.



# Cahier des charges

## Construction d'une habitation

Rue Fonds du Ruisseau 48-50 4470 Saint-Georges

### SOGESPRO

Rue Nysten 36

4000 Liège

Belgique

Tel 04223.17.71

BCE 0865.683.725

TVA 0865.683.725

Constructeur	Architecte	Renseignements et vente
<p><b>SOGESPRO</b></p> <p>Rue Nysten 36 4000 LIEGE</p> <p>Gsm: 0475/42.75.44 Tél : 04/223.17.71 info@sogespro.be</p>	<p>PULSAR Architecture</p> <p>Rue des Champs 58 4020 LIEGE</p> <p>Gsm : 0495/46.56.26 dr@pulsar- architecture.be</p>	<p><b>SOCOGI</b></p> <p>Rue Nysten 36 4000 LIEGE</p> <p>Gsm : 0478/30.98.23 Tél : 04/223.17.71 info@socogi.be</p>



## 1. Terrassements

Les terrassements comprennent :

- Le décapage de la terre arable sur une profondeur de 20 cm sur la surface destinée à la construction ainsi que sur 50 cm à l'extérieur de la surface à bâtir
- Le terrassement du garage ou dalle de sol à une profondeur nécessaire à l'assise au bon sol
- Les fouilles ordinaires pour les fondations sur le périmètre du bâtiment et sous les murs porteurs intérieurs. Toutes les terres excédentaires provenant des terrassements seront évacuées ou nivelées sur places suivant les besoins
- Le nivellement des terres provenant du chantier tout autour du bâtiment en fin de chantier.

## 2. Egouttage

Le réseau souterrain est exécuté en meilleur choix P.V.C.

Le réseau d'égouttage sera composé de deux circuits :

1. Les eaux grises : l'égouttage mènera à l'égout public, il est muni d'une chambre symphonique
2. Les eaux de pluie : le réseau sera équipé d'une citerne de temporisation de 10.000L et conduira à un drain de dispersion conforme au rapport de gestion des eaux.

Des gaines de tirage pour le passage des alimentations en eau, électricité, téléphone, télédistribution sont prévues jusqu'à la limite de propriété. La pose des compteurs est à charge de l'acquéreur.

Le raccordement à l'égout public fait partie de l'entreprise.

## 3. Maçonnerie d'élévation

Parement en briques apparentes :

La maçonnerie est exécutée « brique par brique » sur place.

Les murs ont une épaisseur totale conforme au plan et sont exécutés selon les règles de l'art :

- Mise en place d'un talon de mise en route sur bain de mortier
- Pose d'un film d'étanchéité en PVC armé de type « Diba », 2 épaisseurs
- Maçonnerie des murs extérieurs en bloc béton de 14 ou 19 cm d'épaisseur posés au mortier
- Les linteaux sont réalisés en béton armé ou en poutrelles métalliques
- Vide d'air ventilé et isolant (épaisseur et type suivant PEB)
- Parement exécuté en briques de façade maçonnées brique par brique sur chantier et fixées aux blocs par des crochets galvanisés.
- Les murs intérieurs porteurs sont en blocs béton de 14 cm ou 19 cm suivant les plans
- Détail des matériaux de parement suivant le plan de façade



#### 4. Rejointoyage

Exécuté en fin de chantier par des ouvriers qualifiés, à l'aide d'un mortier approprié, la teinte et le type seront déterminés par le maître d'ouvrage.

Les contours de portes et châssis sont réalisés en silicone pour éviter les retraits et fissurations.

#### 5. Seuils

Les seuils de garage sont en pierre de taille ou en béton.

Les seuils de portes extérieures (hors porte-fenêtre) ont une talonnette pour l'étanchéité aux pénétrations d'eau.

Les seuils de porte-fenêtre sont réalisés en pierre bleue.

#### 6. Hourdis

Tous les hourdis sont de type rugueux à plafonner. Les hourdis couvrant le garage sont de type lisses. Calculés conformément aux normes belges.

Les poutrelles métalliques sont dimensionnées par le bureau d'études du fournisseur de hourdis.

Toutes les parties métalliques sont traitées contre la rouille sauf les éléments en acier galvanisé.

#### 7. Couverture

Les toitures plates sont des toitures végétales extensives.

Les toitures en pente sont revêtues de tuiles béton.

#### 8. Gouttière et zinguerie

Gouttières suspendues ou alurive et descentes d'eau en zinc de section ronde, reliées aux tuyaux d'évacuation.

Le raccord de la descente d'eau en zinc dans l'attente d'égout en P.V.C est muni d'une pièce spéciale en caoutchouc.

#### 9. Marbrerie

Tous les appuis de fenêtre sont garnis de tablettes en marbre blanc de type « blanc de Carrare » ou en résine blanche, épaisseur 20 mm, dont toutes les faces visibles sont polies.



## 10. Menuiseries extérieures

Châssis de portes et fenêtres exécutés en PVC de ton gris foncé. La porte d'entrée de ton gris foncé en alu. Les types de châssis sont, suivant les plans d'exécution, soit fixes, ouvrants, ou coulissants, munis d'aérateurs conformes à la norme en vigueur.

La porte de garage est de type sectionnelle motorisée laquée de couleur identique aux châssis.

Les vitrages ont une valeur U de 1,1 W/m<sup>2</sup>k et une valeur g de 0.6

Le profilé aura une valeur U de 1.2 W/m<sup>2</sup>k

Les châssis au rez-de-chaussée seront munis d'éléments sécurisés.

Le bordereau des menuiseries extérieures devra être fourni et validé par l'architecte et le responsable PEB.

## 11. Plafonnage

Enduit en une couche au plâtre de type "Knauf" ou similaire. Les retours de baies sont en plafonnage dans les locaux plafonnés.

Le garage n'est pas plafonné.

Après la mise à disposition du bien, si les divers matériaux employés n'ont pas subi leur retrait normal ou tassement des bâtiments, il est normal que des fissures d'enduits ou de retraits de menuiserie soient constatées.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les microfissures, les plafonds et papiers peints ne peuvent être misent à charge du promoteur lors de la réception définitive ni à aucun autre moment.

Les joints Plafonnage-Chassis / Tablette-Plafonnage sont à réaliser par le peintre (travail de finition).

## 12. Menuiseries intérieures

Portes intérieures aux faces blanches lisses avec ébrasements et chambranles, munies de serrures et de poignées inox.

## 13. Sanitaire

Les évacuations des appareils se font par des tuyauteries en P.V.C encastrées dans les murs et dans les gaines techniques. Les canalisations d'eau chaude et d'eau froide sont réalisées en polypropylène type « fusiotherm ».

Des robinets d'arrêt « shell » sont placés à chaque appareil sanitaire.

Pièce	Type	Quantité
WC	Wc suspendu en porcelaine avec chasse économique et siège d'un ton identique au sanitaire	2
	Lave-mains en porcelaine blanche avec robinet chromé simple	1
Salle de bains	Baignoire acrylique blanche de 80/180 cm	1
	Tub douche acrylique blanc 90/180 avec mitigeur	1
	Sous-meuble Salgar Fusion Line 2 tiroirs 60cm	2
	Table 2 vasques 121cm	1
	Miroir Sena avec 2 appliques led	1
	Mitigeur Grohe Eurosmart et siphon	2
	Sèche-serviettes blanc 1000W	1
Buanderie	Alimentation + décharge machine à laver et sèche-linge	1
Cuisine	Alimentation en attente eau chaude, eau froide pour évier + lave-vaisselle + décharge	1

#### 14. Electricité

L'installation est prévue jusqu'au tableau à fusibles qui se trouve dans le garage, position à déterminer par l'électricien (Fusibles automatiques).

L'installation électrique est exécutée conformément aux règlements des sociétés distributrices, les lignes sont sous tubes PVC, encastrés ou apparents suivant nécessité.

Le raccordement des différents compteurs avec l'alimentation par les sociétés distributrices est à charge de l'acqureur. La colonne d'alimentation est à charge du maître d'ouvrage.

Détection incendie suivant prescription du service incendie.

Pièce	Type	Quantité
Hall d'entrée	Point lumineux 2 directions	1
	Sonnerie + bouton poussoir	1
	Prise simple + terre	1
WC	Point lumineux 1 direction	1
Garage	Point lumineux 2 directions	1
	Prise simple + terre	1
	Motorisation de porte de garage	1
Buanderie	Point lumineux 1 direction	1
	Prise pour machine à laver	1
	Prise pour séchoir	1
	Prise simple + terre	1
	Prise double + terre	1
	Arrivée de courant PAC	
	Arrivée de courant ventilation Centralisation RJ 45	
Séjour	Points lumineux 2 directions	2
	Prise triple + terre	1
	Prise simple + terre	4
	Tubage + câblage + prise TV	1
	Tubage + câblage + prise RJ 45 double	1
	Alimentation thermostat mural	1
Cuisine	Points lumineux 1 direction	2
	Prise simple + terre (frigo - hotte)	2
	Prise double + terre (plan de travail)	2
	Prise simple (lave-vaisselle - four - cuisinière)	3
Chambre 1	Point lumineux 2 directions	1
	Point lumineux 1 direction	1
	Prise simple + terre	2
	Prise double + terre	2
	Tubage + câblage + prise RJ 45 double	1
	Tubage + câblage + prise TV	1
Chambre 2	Point lumineux 1 direction	1
	Prise simple + terre	3

<b>Chambre 3</b>	Point lumineux 1 direction	1
	Prise simple + terre	3
<b>Hall de nuit</b>	Point lumineux 2 directions	1
	Prise simple + terre	1
<b>Salle de bains</b>	Point lumineux 1 direction bipolaire centré	1
	Point lumineux 1 direction bipolaire lavabo	1
	Point lumineux supplémentaire	1
	Prise sèche-serviettes	1
	Prise double + terre	1
<b>WC</b>	Point lumineux 1 direction	1
<b>Extérieur</b>	Point lumineux extérieur 1 direction bipolaire	2
	Prise bipolaire hermétique + terre	1

### 15. Chauffage pompe à chaleur

PAC type Air-Eau Type Vitocal 222-S AWBT-M-(E)-(AC) 221 C08 ou équivalent.

Chauffage sol avec pilotage général par Thermostat mural avec programmation journalière et hebdomadaire possible.

Raccordement aux compteurs avec tous les accessoires.

Rebouchage des rainures au mortier dans les blocs béton et au plâtre dans les cloisons légères.

L'installation est prévue de façon à garantir une température de 20° par une température extérieure de -10°.

### 16. Revêtements de sols et escalier

Une chape isolante est prévue sur toute la surface du rez-de-chaussée.

Escalier de type Ruberwood ¼ tournant de teinte de vernis naturel.

Hall d'entrée	Carrelage en « grès cérame » Plinthes assorties
WC	Carrelage en « grès cérame » Plinthes assorties
Garage	Chape de béton lissée finition quartz
Séjour & Buanderie	Carrelage en « grès cérame » Plinthes assorties
Chambres & Hall de nuit	Revêtement de type « quick-step »
Salle de bains	Carrelage en « grès cérame » Plinthes assorties Faïences murales dans le coin douche et baignoire Fermeture face baignoire en blocs « Ytong » Étanchéité contour baignoire et douche prévue, produit de type mapei ou similaire
Salle de douche	Carrelage en « grès cérame » Plinthes assorties Faïences murales dans le coin douche Étanchéité contour douche prévue, produit de type mapei ou similaire

### Compression des isolants de sol

Afin de respecter les normes d'isolation thermique et acoustique, l'épaisseur des isolants de sol mis en œuvre est importante. Une compression et un tassement de celui-ci (de l'ordre de 10% de son épaisseur) sous le poids de la chape, du carrelage et du mobilier est inévitable.

Il se manifeste après quelques mois (voire quelques années) par l'ouverture du joint entre le carrelage et les plinthes, et/ou par un décollement des plinthes.

La réfection des joints, à la suite de ce tassement, est à charge du propriétaire.



## 17. Terrasses

Un empierrement est prévu pour permettre la réalisation d'une terrasse aux frais de l'acquéreur.

## 18. Composition des parois et isolation

- Murs extérieurs en briques : Bloc béton 14cm, isolant PU 14cm (conforme norme PEB), lame d'air 3cm, briques 10cm.
- Sols rez-de-chaussée : Hourdis (épaisseur suivant étude), isolation PU projeté 10cm (conforme PEB), chape de finition, revêtement.
- Sols étage : Hourdis (épaisseur suivant étude), isolation PU projeté 5cm (conforme PEB), chape de finition, revêtement.
- Toiture plate : Hourdis (épaisseur suivant étude), chape de pente, isolation PU 14cm (conforme PEB), Etanchéité, substrat pour toiture végétale.
- Toiture en pente : Pare-vapeur, Charpente et Isolation (conforme PEB), Sous-toiture, Lattage/contre-lattage, Tuile béton

## 19. Ventilation

Salle de bains, buanderie, wc, cuisine, chaufferie, vers un moteur à extraction permanente.  
Hotte de cuisine avec extraction individuelle non motorisée

## 20. Panneaux solaires

12 panneaux photovoltaïques Jinko 460 Wc. Installation photovoltaïque de 5520 Wc.

## 21. Abords

Nivellement des terres.

Pavés de type klinkers béton de ton gris dans l'allée.

## 22. Raccordements

Toutes les gaines vides sont prévues de l'emplacement compteurs jusqu'en limite de propriété.

Les raccordements privatifs (eau et électricité) sont à charge de l'acquéreur.

Les raccordements aux conduites maîtresses et privatives sont à charge de l'acquéreur.



### 23. Divers

Le mobilier et les appareils électroménagers de la cuisine ne sont pas compris.

Les peintures ne sont pas comprises.

La boîte aux lettres n'est pas comprise.

Les raccordements aux conduites maîtresses et privatives sont à charge de l'acquéreur.

**N.B. : le promoteur se réserve le droit d'effectuer à tout moment des changements aux plans et façades pour des raisons esthétiques, techniques ou autres qui ne modifieraient en rien les qualités des matériaux ou la valeur du bien.**

Fait à Liège le 00/00/0000

Signature(s) + « Lu et approuvé »

Acquéreur(s)

Signature

Le constructeur