



**GEHLENIMMO**

## CAHIER DES CHARGES

Edition novembre 2018

# Immeuble à appartements

Rue Devant les Grands Moulins 21-23  
4960 MALMEDY



Gehlen Immo sa  
Développement de Projets  
Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmédy - Tél : +32 (0)80 31 81 51  
[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)

*[Handwritten signature]*

## TABLE DES MATIERES

NOS PARTENAIRES

SITUATION ET PLAN

DESCRIPTION DU PROJET

GÉNÉRALITÉS

### 1- GROS ŒUVRE

- Installation de chantier
- Terrassement
- Nivellement des abords
- Stabilité
- Fondations
- Étanchéité des maçonneries enterrées
- Évacuation et épuration des eaux
- Structure
- Dalle de sol
- Planchers
- Murs extérieurs
- Murs intérieurs
- Seuils

### 2- CHARPENTE ET TOITURE

- Toiture plate
- Tuyaux de descente
- Exutoire de fumée

### 3- MENUISERIE EXTÉRIEURE

- Généralités
- Châssis en Alu
- Vitrage
- Ferronnerie

### 4- PLAFONNAGE

- Généralités
- Enduit monocouche des murs et plafonds
- Tablettes

### 5- CARRELAGE ET CHAPES

- Sols
- Murs

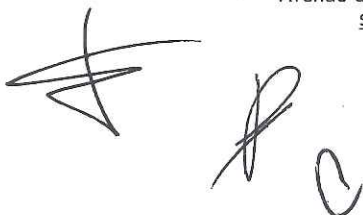
### 6- MENUISERIE INTÉRIEURE

- Portes d'entrée des appartements
- Portes intérieures des appartements
- Portes coupe-feu des communs
- Portes non coupe-feu des caves privatives et des locaux techniques
- Plafond du hall d'entrée

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51  
[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)



Gaines techniques (de décharges et de ventilation)

7- SANITAIRE

Généralités

Appareils sanitaires

Réseau d'incendie

8- ÉLECTRICITÉ

Installation électrique des communs

Installation électrique de la partie privative (par appartement)

Vidéo-parlophonie

Détection incendie

9- CHAUFFAGE

Chaudière

Généralités

10-VENTILATION

11-PEINTURE

Parties communes

Parties privées

12-ASCENSEUR

13-RACCORDEMENTS

Télédistribution - Téléphone

Electricité

Gaz

Eau

14-ABORDS

15-CUISINE

---

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)

Handwritten signature and initials, including a stylized 'Z' and 'C'.

## NOS PARTENAIRES

### Promotion :

SERBI S.A  
Rue Auguste Dupont 22  
4800 Verviers

### Architecture :

Graybox Architecture Scprl  
Grand'Ry Cornesse 236  
4860 Pepinster

### Bureau d'études :

Bureau d'études Lacasse  
Petit-sart 26  
4990 Lierneux  
Tél : 080 41 86 81

### Vente :

**Gehlen Immo**  
Avenue de la Libération, 1/1  
4960 Malmedy  
Tél : 080/31 81 51  
Michel Lejeune - agent immobilier  
Agrée IPI 504047  
0477/418 645  
[michel.lejeune@gehlenimmo.be](mailto:michel.lejeune@gehlenimmo.be)

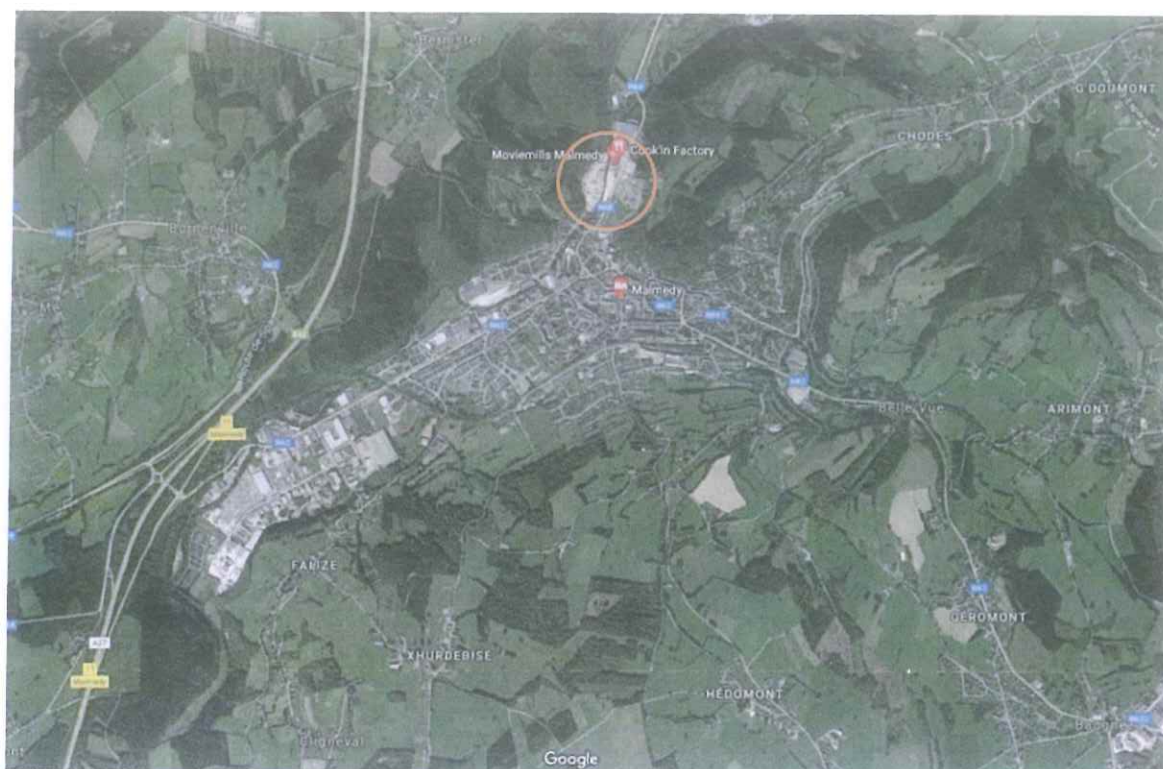
Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by 'P' and 'C'.



## SITUATION ET PLAN

Cette résidence de 14 appartements est située à proximité du centre-ville de Malmedy, à côté du site Intermills. Toutes les commodités scolaires, commerciales et médicales sont aisément accessibles à pied via le cheminement piéton actuellement en projet.

Plan général



*[Handwritten signatures]*

## DESCRIPTION DU PROJET - Résidences à appartements

Située Rue Devant les Grands Moulins 21-23, à proximité du centre-ville de Malmedy, cette résidence de 14 appartements offre un environnement agréable, tout en étant à proximité de toutes les commodités scolaires, commerciales et médicales ainsi que l'accès rapide à tous les grands axes.

La résidence est composée de 14 appartements de 2 à 3 chambres d'une superficie de 88 à 123 m<sup>2</sup> bénéficiant chacun d'une grande terrasse.

Le projet comprend 14 emplacements intérieurs au rez-de-chaussée des résidences, où se trouvent également les locaux techniques pour l'eau, l'électricité et les télécommunications.

L'emplacement des boîtes aux lettres sera déterminé par le maître d'ouvrage.

## GÉNÉRALITÉS

Le but du présent cahier des charges est de décrire l'exécution et la finition du logement vendu ainsi que celles de l'ensemble de la résidence.

Le système de construction est conçu afin de garantir la qualité de ses réalisations. Il constitue la synthèse d'une expérience de plusieurs années et la mise en application de techniques de constructions innovantes et éprouvées.

En concertation avec l'acquéreur, le promoteur jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une modification au présent descriptif. En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines options sont possibles ou non à mettre en œuvre. Toute dérogation aux stipulations du cahier des charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties.

Le Promoteur précisera l'incidence éventuelle sur le prix et les délais supplémentaires que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et il ne sera permis aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera seul habilité à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble et sur sa stabilité.

Le Promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges (ou figurant sur les plans de ventes ou sur la plaquette publicitaire) pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à celle des matériaux décrits ci-après.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel desdits matériaux.

---

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)





## 1) GROS ŒUVRE

---

### INSTALLATION DU CHANTIER

L'installation de chantier comporte le tracé des ouvrages sur le terrain ainsi que les frais divers d'aménagement et de repli du chantier.

### TERRASSEMENT

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais qui sont nécessaires à la réalisation des fondations du bâtiment.

### NIVELLEMENT DES ABORDS

Le nivellement comprend le remblayage en périphérie du bâtiment contre les murs de la fondation et le profilage du terrain.

### STABILITÉ

La stabilité de l'ensemble de l'immeuble est calculée exclusivement par un bureau d'étude indépendant.

### FONDATIONS

#### Boucle de terre

Suivant les normes en vigueur, la boucle de terre est composée d'un fil de cuivre plombé placé dans le fond des fouilles sur le pourtour d'un bâtiment.

### ETANCHEITE DES MAÇONNERIES ENTERRÉES

#### Etanchéité des murs contre terre

Tous les murs de fondation existants en contact avec la terre sont conservés et réputés sains.

### EVACUATION ET ÉPURATION DES EAUX

Le système d'épuration à mettre en œuvre, s'il est exigé, dépend toujours de l'équipement public de collecte des eaux usées et des eaux pluviales mis en place par les autorités communales du lieu de construction et des législations en vigueur.

Dans ce cas précis, aucun système d'épuration n'est mis en place, c'est un « tout à l'égout ».

Les canalisations de collecte des eaux sont de type PVC ou en béton, selon les prescriptions de l'architecte. Le diamètre est adapté en fonction de leur destination et de leur débit.

### STRUCTURE

#### Béton armé

La mise en œuvre des ouvrages en béton armé (semelles, poutres, colonnes, voiles, dalles, escaliers, ...) est exécutée suivant les directives exclusives du bureau d'études en stabilité. Ces ouvrages seront coulés sur place ou préfabriqués.

#### Métallique

Des profils standards métalliques revêtus d'une couche antirouille peuvent être destinés à supporter les murs porteurs, les murs de refend, les charpentes en bois, ... Ils seront traités avec un produit ignifuge si une stabilité au feu est requise.

### DALLE DE SOL

La dalle de sol est réalisée de la manière suivante :

- le coffre est compacté ;



- il est recouvert d'une membrane d'étanchéité en PVC dont l'épaisseur sera d'au moins 0,2 mm ;
- la dalle proprement dite est coulée en béton, sa stabilité est accrue grâce à des armatures métalliques ou par l'emploi de fibres métalliques ;

## PLANCHERS

Les planchers hors sol sont réalisés en hourdis de béton posés jointivement. Une chape de compression est réalisée suivant les directives du bureau de stabilité.

L'isolation est conforme aux exigences de PEB et suivant les plans.

D'autres techniques peuvent être appliquées en fonction de la destination des niveaux et des impératifs de stabilité.

## MURS EXTÉRIEURS

En fonction de la localisation, le parement de façade peut être réalisé au moyen de :

- Briques ton gris
- Bardage en zinc à joint debout ton quartz
- Isosystems Ceramic

### Parement en briques

La maçonnerie d'élévation est mixte, elle est composée :

- d'une brique de 9 cm d'épaisseur
- d'une lame d'air de 2 cm
- d'un isolant PU de 10 cm
- d'un mur porteur réalisé en blocs béton

### Parement en zinc à joints debout

La maçonnerie d'élévation est mixte, elle est composée :

- zinc à joints debout
- lattages
- isolant PU de 10 cm
- d'un mur porteur réalisé en blocs béton

### Parement Isosystems

La maçonnerie d'élévation est mixte, elle est composée :

- d'un panneau Isosystems Céramic ;
- d'un mur porteur réalisé en blocs béton

## Etanchéité des murs extérieurs

Une membrane en polyéthylène souple de type « Diba », étanche et imputrescible est placée à tous les endroits nécessaires pour assurer l'étanchéité des maçonneries.

## Balcons / terrasses

Les balcons sont réalisés en béton et recouverts de dalles sur plots.

Les sols des toitures terrasses en béton armé sont recouverts d'un béton de pente, d'une étanchéité et d'un revêtement en dalles sur plots, selon le choix du promoteur et de l'architecte.

Suivant nécessité, les terrasses sont isolées thermiquement.

## MURS INTÉRIEURS

### Murs porteurs

Les murs porteurs sont réalisés en maçonnerie traditionnelle de blocs béton. Leur épaisseur est renseignée sur les plans.

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)



**Murs non porteurs**

Les cloisons sont réalisées en blocs béton de 9 cm ou en cloisons de plâtre d'une épaisseur de 10 cm, et ce en fonction de leur implantation sur les plans.

**Murs mitoyens**

Les murs mitoyens entre deux appartements sont réalisés en maçonnerie de blocs béton entre lesquels un isolant acoustique et thermique en laine minérale est placé.

**SEUILS****Seuils**

Toutes les fenêtres et portes sont munies d'un seuil soit en alu, soit en pierre bleue suivant le choix technique avalisé par la direction du chantier et de l'architecte.

**2) COUVERTURE DE TOITURE****TOITURE PLATE**

La toiture plate est composée d'une structure en béton, d'une isolation réalisée au moyen de PU d'une épaisseur de 12 cm et d'une membrane d'étanchéité.

**TUYAUX DE DESCENTE**

Les tuyauteries de descente sont réalisées en zinc. La section est circulaire, elle est adaptée à la surface de la toiture.

Les tuyauteries sont fixées à l'aide de colliers en acier galvanisé.

**EXUTOIRE DE FUMEE**

Un exutoire de fumée est placé au sommet de la cage d'escalier conformément au règlement d'incendie. Il sera équipé d'un système d'ouverture manuel ou automatisé à distance suivant imposition du service Incendie.

**3) MENUISERIE EXTERIEURE****GENERALITES**

Le choix des portes extérieures, le ton des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) et le modèle des garde-corps sont choisis par l'architecte conformément au permis de bâtir. Les types de châssis sont définis sur les plans (ouvrant simple, double ouvrant, tombant intérieur, porte-fenêtre ou porte coulissante, ...).

Tous les châssis sont prévus en alu, de ton gris foncé.

Tous les châssis ouvrants sont équipés d'un système d'ouverture oscillo-battant.

Le jointoiement extérieur des châssis est exécuté avec un mastic souple, d'une étanchéité parfaite, résistant à l'eau, aux solvants, aux acides, aux alcalins, ...

En région wallonne et conformément à la réglementation, dans le cas d'une ventilation de type simple flux : système C (cfr. point « Ventilation ») certaines fenêtres des locaux dits « secs » sont équipées d'un système de ventilation réglable. Ce système de ventilation peut être remplacé par un système de quincaillerie agréé.

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)

**CHASSIS EN ALU**

Les menuiseries extérieures réalisées en ALU garantissent une résistance aux chocs et à la traction. Les profilés ALU sont réalisés selon un système 3 chambres à isolation thermique. La profondeur de construction du dormant est de 70 mm ; la profondeur du battant est de minimum 50 mm.

Le contrôle d'accès se fait à partir du sas d'entrée :

- d'une gâche électrique raccordée sur le système de vidéo-parlophonie ;
- d'une serrure à clé commune.

**VITRAGE**

Les vitrages sont doubles à haute performance d'isolation thermique,  $K_{max} = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  (sauf cas spécifiques où le K pourra être porté au maximum à  $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), composés d'un verre extérieur clair, d'un espace intercalaire de 15 mm renfermant un gaz isolant (l'argon) et d'un verre intérieur clair recouvert côté espace intercalaire d'une couche métallique. Les deux verres sont assemblés au moyen d'une double barrière d'étanchéité.

**FERRONNERIE**

Les garde-corps des balcons et terrasses sont constitués de tubes ou plats métalliques et suivant modèle proposé par l'architecte conformément aux normes de sécurité.

Ils reçoivent une protection contre la rouille (métallisation ou galvanisation) et/ou une peinture appropriée de finition de ton défini par l'architecte.

**4) PLAFONNAGE****GÉNÉRALITÉS**

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

**ENDUIT MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS**

Un enduit intérieur monocouche préparé en usine et prêt à l'emploi est projeté sur les murs porteurs et plafonds des pièces habitables. Ne sont pas repris comme pièces habitables : les garages, les caves, les locaux techniques et assimilés.

Les halls et dégagements (sauf ceux qui donnent accès aux parkings, caves, locaux techniques et assimilés) des communs sont également plafonnés.

Des cornières d'angles sont prévues. Il s'agit de profilés spéciaux galvanisés scellés dans le plafonnage à tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou un carrelage mural.

En fonction du support, il s'agira soit d'un plafonnage, soit d'un enduit mince.

**TABLETTES**

Les tablettes de fenêtre (épaisseur 2 cm) sont en pierre reconstituée. Les angles sont chanfreinés et les faces vues sont polies.

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)

Handwritten signature and initials at the bottom left of the page.



Elles sont posées dans les locaux plafonnés, en saillie sur les enduits finis avec un léger débordement de part et d'autre des baies (encastrement latéral).

## 5) CARRELAGES ET CHAPES

### SOLS

#### Sols des caves et des locaux techniques

Le revêtement du sol des caves est constitué d'une dalle en béton polie.

#### Sols des étages

##### *Isolation thermique et acoustique des dalles du rez-de-chaussée et des étages*

L'isolation thermique et acoustique est assurée par une sous-chape en polyuréthane d'une épaisseur de +/- 8 cm présentant une très bonne résistance à la compression. Cette caractéristique assure une stabilité des chapes et des revêtements de sol dans le temps.

Les tuyauteries et tubages sont enrobés dans cette sous-chape.

##### *Chapes*

Les chapes de finition sont réalisées à l'aide d'un mélange de ciment et de sable de rivière.

Les chapes d'une épaisseur de +/- 8 cm rapportées directement sur une sous-chape d'isolation thermique sont du type flottant.

Elles sont renforcées par un treillis en acier galvanisé 50/50/2/2 disposé à mi- épaisseur ou par des fibres synthétiques.

L'isolation acoustique est prévue suivant la norme en vigueur.

Un additif est ajouté dans la chape pour le chauffage sol.

##### *Carrelages des communs*

Le choix des revêtements des sols est réalisé par l'architecte d'intérieur.

Le sas d'entrée est carrelé.

Les cages d'escalier de service sont en béton préfabriqués avec nez de marche intégré ou carrelés, en fonction du choix de l'architecte d'intérieur.

##### *Carrelage des appartements*

Les carrelages et les plinthes des appartements sont à choisir par l'acquéreur chez le fournisseur désigné par le Promoteur dans toute la gamme existante, de format, de régularité et de planéité courante. Les carrelages sont collés sur la chape. La remontée périphérique en plinthe de la membrane acoustique permet la dilatation du revêtement de sol. Le budget comprend la pose d'un format entre 20x20cm et 50x50cm, en pose droite, format non rectifié et joint gris au ciment.

Un carrelage d'une valeur de 30€/M<sup>2</sup> hors TVA, prix public, est prévu au sol dans le ou les halls, le wc, la cuisine, le séjour, la ou les salles de bains, le débarras ou la buanderie. Le bas des murs des locaux carrelés reçoit une plinthe d'une valeur de 7,50 €/MCT hors TVA, prix public. Les chambres ne sont pas carrelées.

Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'acquéreur (pierre naturelle, terre cuite, ...) et du mode de pose particulier (diagonale, opus, cabochon, etc...), ainsi que du format des carrelages et de la couleur du joint.

Le choix du carrelage se fera chez le fournisseur choisi par le promoteur.

##### *Parquet dans les appartements*

Un parquet semi-massif (à pose flottante sur sous-couche acoustique) d'une valeur d'achat de 30€/m<sup>2</sup> hors TVA, prix public, est prévu dans les chambres.

Les plinthes sont assorties au parquet et d'une valeur d'achat de 7,50€/m<sup>2</sup> hors TVA, prix public.

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)



**MURS****Faïences murales**

Les carrelages muraux des salles de bains et salles de douches sont à choisir par l'acquéreur. La valeur du carrelage est de 25,00 €/m<sup>2</sup> hors TVA, prix public.

Les murs de salles de bain sont carrelés selon les cas de figure suivants :

- Si la salle de bain comprend une douche et une baignoire : les murs sont carrelés dans la douche sur la hauteur de la porte de douche et autour de la baignoire sur une hauteur de 60 cm.
- Si la salle de bain comprend uniquement une douche : les murs sont carrelés dans la douche sur la hauteur de la porte de douche.
- Si la salle de bain comprend uniquement une baignoire : les murs sont carrelés autour de la baignoire sur la hauteur de la paroi choisie pour permettre l'usage de la baignoire en tant que douche.

Les faces vues des habillages de baignoire et de douches sont carrelées.

A l'endroit de faïences murales, il n'est pas prévu la pose de plinthes.

Il n'est pas prévu de carrelages muraux dans les WC ou les cuisines.

Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'acquéreur et du mode de pose particulier, de la mise en place de frises ou de décors.

**6) MENUISERIE INTÉRIEURE****PORTES D'ENTRÉE DES APPARTEMENTS (PORTES PALIÈRES)**

Les portes sont blindées en finition à déterminer par l'architecte d'intérieur, à 3 points de fermeture, et munies d'un œil espion. Ces portes, dont la pose est effectuée par un placeur agréé, ont une résistance au feu de 30 minutes (RF30) et sont agréées BENOR (norme NBN 713.020).

**PORTES INTÉRIEURES DES APPARTEMENTS**

Blocs portes décoratifs prévus aux endroits indiqués sur les plans.

La gamme de ces portes décoratives s'étend sur plusieurs tons.

L'huissierie est en panneaux de particules de même revêtement que celui de la feuille de porte et est munie d'un joint périphérique en PVC.

La quincaillerie est constituée de pentures renforcées (vissées et collées) réglables et d'une serrure à double pêne. La crosse est en aluminium (choix présenté dans la salle d'exposition du menuisier choisi par le promoteur).

Pour faciliter une libre circulation d'air entre les différents locaux, les portes sont posées de façon à obtenir un jour de +/- 8 mm en partie inférieure (cfr norme sur ventilation).

Moyennant adaptation du prix ou non, l'acquéreur a la faculté de choisir d'autres portes.

Remarque : les cotations sur les plans sont les dimensions des baies de maçonneries et non celles de passage.

**PORTE COUPE-FEU DES COMMUNS**

Ces portes à peindre, dont la pose est effectuée par un placeur agréé (si la réglementation l'exige), ont une résistance au feu conforme au règlement incendie et sont agréées BENOR.

**PORTES NON COUPE-FEU DES CAVES PRIVATIVES ET LOCAUX TECHNIQUES**

Portes à peindre livrées non peintes.

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)

## PLAFOND DU HALL D'ENTRÉE

Le plafond du hall d'entrée est réalisé conformément aux choix de l'architecte.

## GAINES TECHNIQUES (DE DÉCHARGES ET DE VENTILATION).

Les gaines techniques sont fermées au moyen de carreaux de plâtre. Des précautions toutes particulières seront prises pour assurer une bonne isolation acoustique.

## 7) SANITAIRE

### GÉNÉRALITÉS

Installation complète en aval des compteurs d'eau individuels et communs posés par la société distributrice. Elle comprend :

- les colonnes d'alimentation sanitaire en acier galvanisé. Suivant l'implantation, les éventuels collecteurs sanitaires seront positionnés dans l'appartement (local buanderie ou hall) ;
- les tuyauteries d'alimentation en tubes synthétiques ;
- les décharges en P.V.C. qualité « sanitaire » pour ces appareils ainsi que tous les accessoires nécessaires pour une installation complète (vannes d'arrêts, purgeurs, siphons...). Lorsque des prescriptions locales l'imposent, des décharges en polyéthylène haute densité (PE) type Geberit ou similaire sont utilisées ;
- la fourniture et la pose des appareils compris dans la base prédéfinie par le Promoteur. Leur position définitive sera fixée de commun accord avec l'acquéreur et l'installateur. Ces appareils (lavabo, WC, lave-mains, baignoire, douche, ...) sont choisis par l'acquéreur.

Les tuyauteries sont apparentes en cave de même que dans les locaux non plafonnés et encastrées dans les murs et chapes dans les autres locaux.

En outre, sont également prévus :

- l'alimentation en eau chaude et froide et la décharge pour l'évier de la cuisine, y compris les robinets d'arrêt de type « schell » dont un à double usage (robinet de service) pour le raccordement d'un lave-vaisselle ;
- l'alimentation en eau froide et la décharge pour la machine à laver le linge positionnées dans l'appartement.

La production d'eau chaude et son raccordement font partie du corps d'état chauffage.

Une ventilation primaire assure la ventilation du réseau sanitaire.

Si l'alimentation en eau doit faire l'objet d'un traitement particulier (adoucisseur, ...) les travaux complémentaires feront l'objet d'une adaptation de prix. Dans la mesure où la pression d'eau et de la distribution serait trop élevée, un réducteur de pression est placé en aval du compteur d'eau et après le clapet anti-retour.

### APPAREILS SANITAIRES

Les caractéristiques des appareils en version standard (quantifiés sur les plans) sont définies pour chaque appartement sur base d'un descriptif à fournir, et dont la pose est comprise dans le prix de l'appartement.

L'équipement des locaux sanitaires est clairement défini aux plans.

La pose des appareils est comprise dans le prix à concurrence du budget alloué.

Tout changement par rapport au pack prévu de base par le Promoteur peut être apporté sous réserve de choix fait chez le fournisseur et des décomptes rectifiés et avalisés par l'acquéreur.

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)



Tous les appareils ainsi que les alimentations et décharges doivent être prévus lors de l'établissement des plans (types et emplacements). Il est entendu que la possibilité de choisir les emplacements et les appareils sanitaires dépendra de l'état d'avancement des travaux.

### RÉSEAU INCENDIE

L'installation est mise en conformité en fonction des remarques reprises dans le rapport du Service Incendie.

## 8) ÉLECTRICITÉ

L'installation est réalisée conformément aux directives du Règlement Technique en vigueur au moment de l'élaboration des plans. Les travaux débutent par le tracé de l'installation, en collaboration avec l'acquéreur si l'état d'avancement des travaux le permet, sur les parois des locaux. Les tracés ont pour but de déterminer l'emplacement définitif souhaité des appareils et des équipements détaillés ci-après.

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente et sous tube dans les locaux non plafonnés.

### INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES COMMUNS

Toutes les parties communes sont équipées de luminaires dont le nombre et le type sont définis par l'architecte et le Promoteur.

Des détecteurs de présence ou boutons poussoirs commandent l'allumage des points lumineux, l'extinction est assurée par une temporisation automatique.

Les points lumineux extérieurs sont commandés par des interrupteurs crépusculaires ou via une temporisation.

### INSTALLATION ÉLECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR LOGEMENT)

L'installation commence au coffret divisionnaire et comprend :

- 1 tableau général du type armoire en matière isolante suffisant pour 10 circuits. La protection de ces circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par deux disjoncteurs différentiels ;
- les interrupteurs du type à bascule placés en général à 1 m du sol près des huisseries, côté serrure de la porte ;
- les prises avec sécurité du même type que les interrupteurs ;
- les arrivées de courant pour les points lumineux ;
- les tubages en attente à l'endroit de l'arrivée des régies pour le circuit intérieur de téléphone et de télédistribution - avec boîtier situé dans un local de service permettant l'installation d'un amplificateur si l'appartement comporte plus d'une prise TV ;
- la liaison équipotentielle principale réalisée en fil V.O.B. reliant à la terre la structure mécanique restant accessible, les canalisations de départ et de retour de chauffage et les canalisations sanitaires ;
- la liaison équipotentielle secondaire réalisée en fil V.O.B. reliant à la terre pour chaque salle d'eau, les parties métalliques des canalisations en eau chaude et eau froide, les canalisations de départ et de retour de chauffage ainsi que la broche de terre des prises ;
- la réception de l'installation par un organisme agréé ;
- le ou les compteur(s) de la régie de distribution d'électricité est (sont) placé (s) dans une pièce commune définie par le promoteur ;
- Kit de domotique « Domestia », 1 module.

Les caves privées sont raccordées aux tableaux des appartements auxquels elles appartiennent. Un boîtier de raccordement plombé placé sous chaque compteur permet de réaliser les connections. Il

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)



est prévu pour pouvoir être équipé d'un interrupteur de coupure ou d'un interrupteur de protection permettant aux pompiers de mettre tous ces circuits hors réseau si le rapport de Service Incendie l'exigeait. S'il est exigé, cet interrupteur est directement accessible et situé bien en vue à proximité du tableau avec un pictogramme de signalisation.

**Descriptif par pièce** (ce descriptif, minimum, est susceptible d'être adapté, en fonction de la configuration spécifique des appartements)

**Hall de jour/nuit**

- 3 PL 2 directions
- 1 vidéo-parlophonie
- 1 tubage thermostat

**Séjour**

- 1 PL 1 direction
- 1 PL 2 directions
- 3 prise simple + terre
- 1 prises double + terre
- 1 tubage + câblage + prise RJ45
- 1 tubage + câblage + prise TV

**Cuisine**

- 1 PL 1 direction
- 1 PL 1 direction (plan de travail)
- 1 prise double + terre
- 1 prise simple + terre
- 1 prise + terre frigo
- 1 prise + terre hotte
- 1 prise lave-vaisselle
- 1 prise cuisinière
- 1 prise four

**Débarras ou buanderie**

- 1 PL 1 direction
- 1 prise lave-linge
- 1 prise sèche-linge
- 1 prise simple
- 1 alimentation chaudière (hors coffret)

**Salle de bain**

- 1 PL 1 direction
- 1 PL 1 direction (meuble évier)
- 1 prise simple

**Toilette**

- 1 PL 1 direction

**Chambre ou bureau**

- 1 PL 1 direction
- 3 prises (chambre 1)
- 2 prises (chambre 2 et 3)
- 1 prise double câble TV/téléphone

**Cave**

- 1 PL 1 direction repris sur coffret appartement
- 1 prise de courant hermétique

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom left of the page.

**Terrasse / balcon**

1 Pl 1 direction + témoin

1 prise

1 prise au plafond pour y placer une chaufferette éventuelle

Ce descriptif est soumis à certaines adaptations en fonction de la configuration précise des appartements.

**VIDÉO PARLOPHONIE**

Le système de vidéo parlophonie est composé d'un poste intérieur avec commande sur l'ouverture de la porte d'entrée dans le sas.

**DÉTECTION INCENDIE**

L'équipement agréé exigé par la réglementation régionale est prévu (avec 1 détecteur par appartement au minimum).

## 9) CHAUFFAGE

---

**CHAUDIÈRE MURALE INDIVIDUELLE GAZ À CONDENSATION****GÉNÉRALITÉS**

Le calcul des besoins énergétiques est basé sur les données suivantes :

- température des locaux :
 

Salle de bains	+24°C
Living, salle à manger, bureau	+22°C
Cuisine	+20°C
Chambre	+18°C
Hall	+16°C
- température extérieure de base suivant la norme en vigueur.

Le service technique de l'entreprise assure la mise en service de l'installation de chauffage et la mise en marche de la chaudière.

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge de l'acquéreur à partir de la réception provisoire.

**Tuyauteries**

Installation complète en aval de la chaudière comprenant ;

- Les tuyauteries d'alimentation de chauffage en tube synthétique ;
- Suivant l'implantation, les collecteurs éventuels de départ et de retour de chauffage seront positionnés dans l'appartement ;

Le chauffage sol est placé dans toutes les pièces de jour (hall, salon, salle à manger, cuisine). Des radiateurs avec vannes thermostatiques sont placés dans les chambres à coucher et bureau s'il y en a.

La chaleur et le confort nécessaire dans la salle de bain sont assurés par un sèche-serviette à eau chaude.

---

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

## 10) VENTILATION (EN RÉGION WALLONNE)

Suivant la norme NBN-D-50-001, l'appartement sera équipé d'une ventilation de type C, c'est-à-dire alimentation libre et évacuation mécanique caractérisée par :

- D'une part, l'alimentation des locaux dits « secs » (séjour, living, chambre, bureau...) assurée par un système (grille ou similaire) obturable et réglable intégré dans les menuiseries extérieures (châssis coulissants) ou par une quincaillerie agréée (châssis oscillo-battants) ;
- Et d'autre part, l'extraction de l'air vicié pour les locaux dits « humides » (salle de bains, cuisine, buanderie, W-C, ...) réalisée par un système d'extraction mécanique ;

Toutes les grilles d'extraction situées en façade sont de type à vantelle fixes en aluminium thermolaqué dans un ton similaire ou proche du ton des châssis.

Remarque : le système de ventilation ne permet pas le raccordement d'un sèche-linge, seule l'utilisation d'un sèche-linge à condensation est autorisée dans l'immeuble.

Les bouches d'extraction posées dans les locaux sanitaires sont de type auto-régulantes. Un clapet coupe-feu est placé à chaque passage de gaine technique si cela est imposé par le Service Incendie.

## 11) PEINTURE

### PARTIES COMMUNES

Tous les choix des coloris sont définis par l'architecte d'intérieur.

Les murs des espaces communs plafonnés sont peints au latex (2 couches).

Les plafonds de ces espaces communs plafonnés sont peints au latex blanc (primer + 2 couches).

### PARTIES PRIVÉES

Une couche de primer est prévue sur l'ensemble des murs et les plafonds reçoivent deux couches de latex blanc.

## 12) ASCENSEUR

Chaque bâtiment dispose d'un ascenseur qui permet de desservir chaque étage du bâtiment.

## 13) RACCORDEMENTS

Le raccordement général extérieur de l'immeuble (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone, égouttage, ...) est prévu et réalisé suivant les directives imposées par les distributeurs.

Le coût des raccordements, les branchements individuels, les locations des compteurs, les taxes et autres redevances sont à charge des acquéreurs.

### TÉLÉDISTRIBUTION - TÉLÉPHONIE

Le promoteur fait raccorder l'immeuble au réseau de télédistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local commun des compteurs. Ce raccordement (abonnement annuel et taxes) est à charge des acquéreurs.

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)

Handwritten signature and initials, including a stylized 'Z' and 'C'.



Les tubages avec câbles sont prévus jusqu'à la boîte d'encastrement. Les prises sont placées par les sociétés distributrices lors des raccordements.

#### ÉLECTRICITÉ

Les compteurs d'électricité sont regroupés dans le local commun prévu à cet effet. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ces compteurs sont à charge de l'acquéreur.

Un tableau divisionnaire est placé dans chaque appartement et est relié au compteur.

Un compteur commun est prévu pour l'ensemble des parties communes. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge des acquéreurs.

#### GAZ

Les compteurs de gaz sont regroupés dans le local commun prévu à cet effet. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ces compteurs sont à charge de l'acquéreur.

#### EAU

Les compteurs d'eau de chaque appartement sont placés dans un local commun prévu à cet effet. Dans ce même local est également implanté un compteur commun. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ces compteurs sont à charge de l'acquéreur.

### 14) ABORDS

Les abords seront réalisés au choix du promoteur, en concertation avec l'architecte.

### 15) CUISINE EQUIPÉE

Un budget de 5.000,00 € TVAC, prix public, est compris pour une cuisine équipée (installation comprise). Tous les suppléments au budget prévu seront à régler directement avec le cuisiniste. Ce budget est à valoir chez notre fournisseur de cuisine.

Dans l'intérêt de sa clientèle et dans un but constant d'amélioration de ses constructions, le Promoteur se réserve le droit d'apporter, sans préavis, des modifications aux données du présent descriptif.

Fait à Malmedy,

Sous réserves de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'appliquant des réglementations régionales ou locales.

*Signé "Le vendeur" pour rester ouvert à l'acte de notoriété GOSSET 2018/3 P13  
du 20 décembre 2018.*

Gehlen Immo sa

Développement de Projets

Avenue de la Libération 1/1 - 4960 Malmedy - Tél : +32 (0)80 31 81 51

[secretariat@gehlenimmo.be](mailto:secretariat@gehlenimmo.be) - [www.gehlenimmo.be](http://www.gehlenimmo.be)