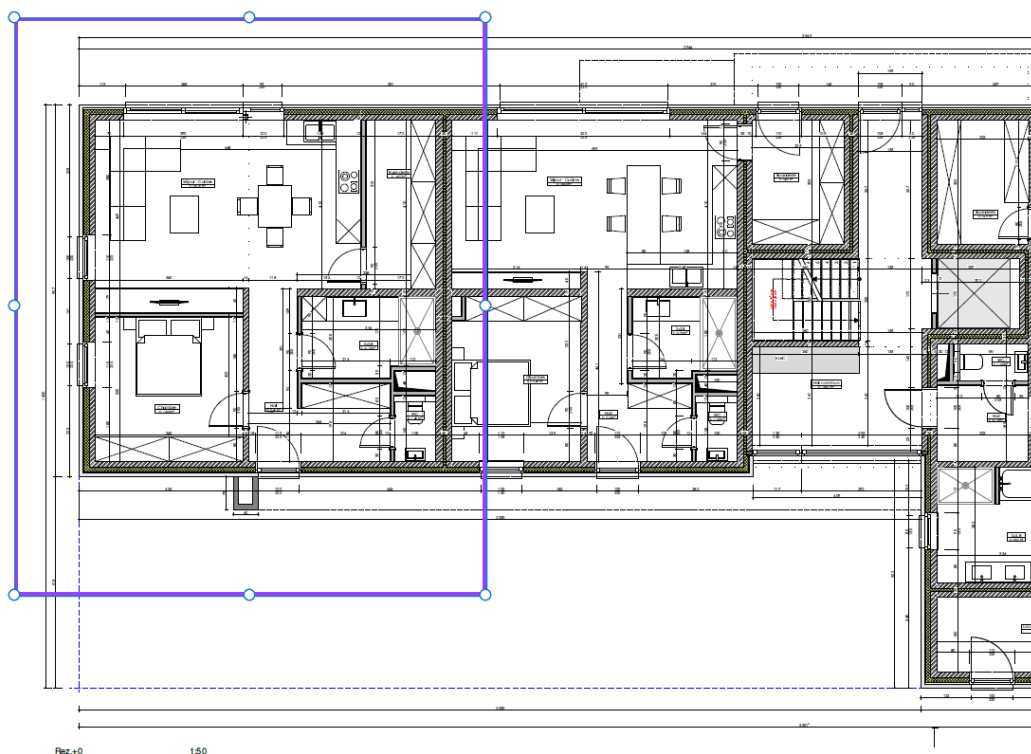


LE CELESTIN – Rue Célestin Hastir -5150 FLOREFFE

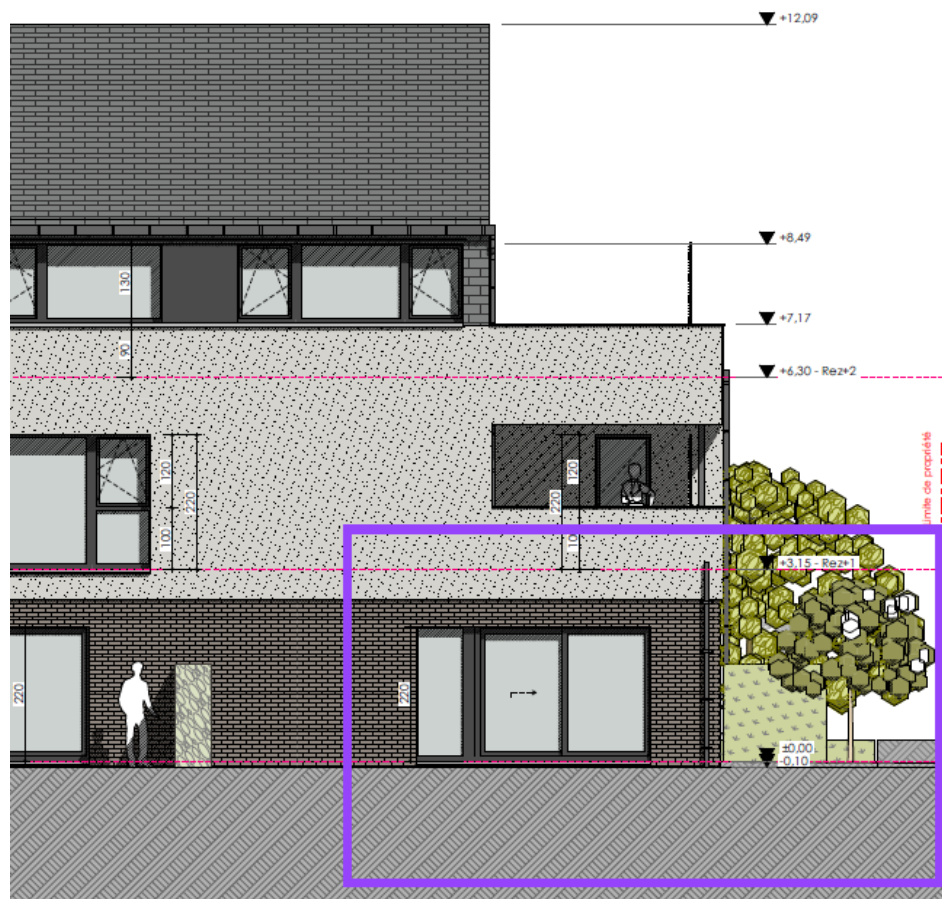
Appartement 0.1- 1 chambre rez de chaussée avec jardin



# LE CELESTIN – Rue Célestin Hastir -5150 FLOREFFE



Façade arrière



# LE CELESTIN – Rue Célestin Hastir -5150 FLOREFFE



**Maître de l’Ouvrage :**

Immo VJ

Chemin des Alaudes 47-5020 SUARLEE

Mme Dumont Valérie

Mr Franssen Julien

info@immovj.be

**Bureau d’Architecture**

Stéphanie Dejaiffe

BE 0821 772 419

Rue Arthur Patigny 56

5150 Floreffe

[dejaiffearchitecte@gmail.com](mailto:dejaiffearchitecte@gmail.com)

**Constructeur**

Immo VJ

Chemin des Alaudes 47-5020 SUARLEE

Mme Dumont Valérie

Mr Franssen Julien

info@immovj.be

**Responsable PEB & coordination sécurité**

DL consult

Rue du Commerce 124A - 5590 Ciney

E-mail : [info@dlconsult.net](mailto:info@dlconsult.net)

# 1. Précisions importantes

Le présent descriptif complète les indications des plans de vente fournis en A3.

Les surfaces sont données à titre indicatif.

Des différences minimales peuvent survenir lors de la réalisation.

Le mobilier de cuisine et les équipements sanitaires figurent sur les plans à titre d'information. Il peut exister des divergences avec les équipements réellement prévus dans les logements et ceux présentés sur les plans à échelle réduite. Les informations reprises dans le présent cahier des charges priment sur les plans.

Ne sont notamment pas compris dans la présente entreprise :

- Les appareils d'éclairage dans le logement,
- Les raccordements téléphoniques, et télécommunications,
- Les persiennes antisolaire, pergolas, voiles, rideaux, stores, tentures,
- Le mobilier fixe ou mobile et les placards même s'ils figurent aux plans ;

Tout mobilier figurant sur les plans de vente est à titre illustratif et n'est pas compris.

Le présent cahier spécial des charges définit toutes les parties de votre bâtiment, décrivant les processus de mise en œuvre des matériaux utilisés et leur description.

Garant de la bonne exécution technique de votre logement, il fait donc partie intégrante du contrat d'entreprise.

Les matériaux utilisés pour la construction sont de qualité et garantissent la solidité et la pérennité de l'ensemble. Ils correspondent aux agréments techniques reconnus et ont tous fait preuve de leur durabilité dans le temps.

L'ensemble est réalisé conformément aux documents contractuels des bureaux d'études.

L'ensemble respecte les lois et normes en vigueur.

La construction est conforme aux recommandations des organismes compétents de contrôle et respecte les règlements applicables en matière d'urbanisme.

Le projet immobilier doit répondre aux normes, notamment énergétiques, en application à la date du dépôt du permis d'urbanisme. A savoir que chaque logement aura un certificat A

Les données reprises ci-après ne sont nullement limitatives et n'ont pour seul but que d'informer plus amplement l'acquéreur quant aux travaux de construction auxquels il peut s'attendre et quant au choix des matériaux de construction mis en œuvre, ceci dans un langage compréhensible, non technique.

L'attention toute spéciale est cependant attirée sur le fait que le promoteur-vendeur se réserve en tout temps, en toutes circonstances et sous quelques conditions que ce soit, le droit exprès et exclusif, avec

ou sans concertation ou à l'initiative de l'architecte, d'apporter ou d'exécuter des adaptations ou des modifications là où jugées nécessaires ou utiles, tant en matière de choix définitif et final des matériaux de construction retenus qu'en matière des travaux de construction mis en exécution.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des dits matériaux mis en œuvre.

***Les images présentées dans ce document ont été réalisées pour représenter le projet de manière la plus fidèle possible, s'agissant d'image 3D, elles ne peuvent cependant pas être considérées comme contractuelles ou définitives.***

## 2. Gros œuvre

### 2.1 Implantation et préparation du chantier

L'implantation sera réalisée par un géomètre et validée par la commune. Des chaises où Repères seront placés en nombre suffisant, ils reprendront les niveaux relatifs de la Construction.

Les moyens utiles à la bonne réalisation du chantier sont prévus : moyens de manutention et de levage et signalisation ; enrochement de chantier et baraquements.

Le nettoyage sera réalisé préalablement à l'implantation.

### 2.2 Fondations

Une boucle de terre constituée d'un fil de cuivre plombé périphérique sera placée.

Les fondations sont assises sur des fondations adaptées en béton armé selon l'interprétation de l'étude en stabilité

### 2.3 Egouttage

Le réseau est composé de tuyaux en PVC de diamètre 110 à 160mm. Les tuyauteries extérieures sont enterrées.

L'évacuation des eaux usées se fera suivant les prescriptions urbanistiques et des chambres de visites sont prévues au plan.

Les eaux de pluie seront déversées suivant les prescriptions urbanistiques.

Le plan d'égouttage du permis sera mis à jour pour la version As built ainsi que des potos pour le DIU

### 2.4 Maçonnerie portante

Maçonneries portantes en blocs de béton de 14,19,29 cm

### 2.5 Etanchéité

Des membranes d'étanchéité et un drain sont réalisés aux endroits que préconisent les règles de l'art

### 2.6 Planchers et ouvrage béton

Les planchers seront composés de hourdis en béton armé dimensionnés selon le calcul réalisé.

Les poutres et linteaux porteurs sont réalisés en béton armé coulé sur place et/ou

En béton préfabriqué et/ou en poutrelle d'acier.

Les escaliers sont réalisés en béton armé coulé préfabriqués destinés à rester apparents

### 2.7 Maçonnerie d'élévation

#### 2.7.1 Maçonnerie Mixte, murs de parement

Le complexe de parement est constitué : d'un bloc de béton d'un isolant PIR/PUR de 12 cm, d'un creux semi ventilé et d'une brique de parement de format 6.5 de haut. La brique est liaisonnée au mur porteur à l'aide de crochets Galvanisés avec casses-gouttes et pastilles de calage de l'isolant. Le rejointoiement est réalisé à posteriori. Le creux est ventilé par joints ouverts dans le parement. Des pierres bleues lisses peuvent également être ajoutées en parement de manière harmonieuse et comme le prévoient les plans.

#### 2.7.2 Maçonnerie Mixte, murs crépis

Les murs en élévations sont constitués de blocs béton, sur lequel est fixé mécaniquement et par collage un isolant polystyrène de 26 cm, enduit d'un crépi de finition

#### 2.7.3 Murs et cloisons intérieures

Voir maçonnerie portante ci-dessous

Les cloisons de séparation entre deux appartements/ commun, sont doublées et isolées avec une laine minérale de 4cm.

Pour les cloisons non porteuses, contre cloisons, gaines techniques, celles-ci sont réalisées en cloisons légères de plâtre, isolées et avec les renforts nécessaires.

## 2.8 Ouvrage en pierre

Certains seuils et certains couvre-murs sont réalisés en pierre bleue par tranches de +-4cm (avec talon aux portes d'entrée extérieures), finition meulée.

## 2.9 Divers

Les cornières de support pour les briques sont réalisées en acier galvanisé apparentes.

Les balcons sont réalisés en béton préfabriqué en usine, avec chenal de récupération des eaux intégré, de teinte et d'aspect définis sur les plans de permis. Ces bétons sont hydrofugés dans la masse et ne demandent aucun revêtement supplémentaire.

# 3. Toiture

## 3.1 Charpente

Charpente partiellement traditionnelle et industrialisée en SRN.

## 3.2 Couverture

Le complexe de toiture à versants et les zones de bardages sont en ardoises Type CEDRAL

Le complexe des toitures plates est en bitume ou EPDM

Des crochets d'échelle sont intégrés dans celle-ci pour l'entretien

## 3.3 Accessoires et Zingueries

Les gouttières et les descentes d'eau sont en Zinc, apparentes, couleur naturelle.

Sur les toitures plates des gargouilles sont prévues, à nettoyer pour l'entretien.

## 3.4 Fenêtre de toit

L'exutoires de fumées est en PVC double vitrage. Le déclenchement est automatiquement raccordé à un boîtier de commande au rez de chaussée.

# 4. Menuiseries extérieures

## 4.1 Châssis PVC et alu

Les châssis de fenêtre, portes, coulissants sont réalisés en PVC et/ou alu (ceci sera préciser sur les DIU). Ceux-ci sont bicolor (blanc intérieur), profil à minimum double frappe et renfort métallique. Double vitrage d'un U de min.1.0.

Les châssis sont fixés à l'aide de pattes galvanisées et resserrées par de la mousse PUR.

L'ensemble des MEX sont rendues étanches à l'eau et à l'air avec les façades via une membrane d'étanchéité périphérique.

## 4.2 Panneaux de remplissage et seuils

Les éléments pleins entre certains sont châssis sont des tôles en aluminium isolée, intégré dans les menuiseries extérieures. Certains seuils sont en alu, avec oreilles latérales.

## 5. Plafonnages- Isolation- Plaques

### 5.1 Enduit sur murs

Les locaux habités ; les cages d'escaliers disposent d'un enduit monocouche en plâtre projeté. Les angles murs/plafonds sous toitures sont crantés. L'enduit devra être préparé avant peinture. Des cornières d'angles en aluminium sont prévues à tous les angles saillants.

### 5.2 Enduits sur plafonds

Les planchers porteurs béton sont recouverts d'un enduit monocouche en plâtre projeté. L'enduit devra être préparé avant peinture

### 5.3 Plafonds sous charpente

Les plafonds sous charpente sont de type plaques de plâtre, respectant les prescriptions du service incendie et mis en œuvre conformément aux essais au feu du fabricant. Des cornières d'angles en aluminium sont prévues à tous les angles saillants.

### 5.4 Isolation de toiture

Pour les toitures à versant, un isolant en laine minérale de 26 cm d'épaisseur entre gites/fermettes. Un pare vapeur continu sera placé ultérieurement par-dessus, pour assurer la continuité.

Pour les toitures plates, un isolant en PUR 14 cm, à tenon mortaise, est placé après le pare vapeur bitumineux.

### 5.5 Tablette de fenêtre

Celles-ci seront réalisées en granit ép. 20 mm.

## 6. Chapes et revêtement de sol intérieur

### 6.1 Chape isolante

Une chape en polyuréthane projeté de  $\pm 100$  mm est prévue au rez-de-chaussée sur la dalle. Cette chape isolante recouvrira les tuyauteries posées au sol et sera écrêtée pour permettre la mise en place du chauffage sol.

### 6.2 Chape Acoustiques

Une membrane d'isolation phonique ou similaire est déployée sous les chapes isolantes entre les niveaux habités avant mise en œuvre des chapes de pose. La membrane dispose de remontées verticales en contour des chapes de pose.

### 6.3 Chape traditionnelle

Une chape traditionnelle au ciment/sable de RHIN de  $\pm 60$  mm est prévue sur toutes les chapes isolantes. Les chapes sur la couche de polyuréthane sont armées d'un treillis en acier galvanisé. Une réservation est prévue pour la pose du revêtement de sol. Les remontées de la membrane d'isolation phonique sont recoupées par après.

### 6.4 Carrelages et plinthes

Un carrelage collé sur chape sera prévu partout. Le carrelage, format 60/60, est de type grés-cérame, de  $\pm 8$  mm d'épaisseur, prévu en pose droite. Le carrelage est rejointoyé au ciment ton sur ton.

Le carrelage sera proche des représentations 3D intérieures ou similaires

Des plinthes assorties de  $\pm 7$  cm sont prévues dans tous les locaux carrelés. Le joint inférieur sur carrelage est un joint ouvert. Cet interstice est comblé par un joint souple

## 6.5 Faïences murales

Les murs de salles de bains seront partiellement recouverts d'un carrelage mural. Les zones en contact avec des projections directes d'eau (Baignoires et douches) seront munies d'une membrane d'étanchéité avant la pose de la faïence.

La faïence sera proche des représentations 3D intérieures ou similaires

# 7. Menuiserie intérieure

## 7.1 Porte intérieure

Toutes les portes des communs sont constituées de blocs portes stratifié à âme agglomérée, avec joints maison, respectant les prescriptions du service incendie et clefs sécurisées. La poignée de porte ainsi que les rosaces seront en inox. La feuille de porte des appartements sont munies d'un œil espion situé à 1,50 m de haut. Chaque appartement est également équipé d'une porte sécurisée en trois points

Toutes les portes des appartements sont constituées de blocs portes stratifié à âme agglomérée, avec joints maison, respectant les prescriptions du service incendie.

## 7.2 Boîtes aux lettres

Un « meuble » boîtes aux lettres avec étiquettes et clés conforme aux prescriptions postales est prévu dans le hall ou en façade avant

## 7.3 Main courante et garde-corps

Une main courante métallique en acier laqué sur console est prévue dans les cages d'escaliers.



Les garde-corps seront en aluminium ou en acier. Ces éléments sont traités et finis en usine. Les claustras seront également prévus dans le présent dossier

## 7.4 Cuisines

L'installation des cuisines est réalisée par une firme spécialisée.

Elle comprendra la fourniture et le placement d'une cuisine équipée, y compris les appareils électroménagers, suivant description ci-dessous.

- armoires basses sous plan de travail
- plan de travail
- frigo encastré avec congélateur séparé
- évier simple ou double cuvette suivant la cuisine.
- lave-vaisselle (pas les 1chambres)
- taque de cuisson vitrocéramique 4 zones

- four électrique encastré
  - hotte avec filtre à charbon
- La cuisine est complètement équipée suivant détail ci-dessous



## 8. Sanitaire, chauffage et ventilation

### 8.1 Généralités

La production de chauffage est de type gaz de ville, à condensation, individuelle, avec production d'eau chaude instantanée, équipée d'un thermostat modulant programmable.

L'installation est placée dans la buanderie, dans l'appartement.

Chaque logement est équipé d'un réseau de distribution d'eau chaude via des tuyaux posés en chape et résistant à la corrosion.

L'installation est dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce, pour des conditions climatiques extérieures extrêmes et continue (– 10°C)

- + 23° dans le séjour,
- + 21° dans la cuisine, chambres,
- + 24 °dans les salles d'eau
- + 18° dans la buanderie et débarras

Sur l'ensemble des étages, le chauffage est assuré par un chauffage sol, pour toute les pièces, sauf pour la SDB.

Les salles d'eaux sont équipées d'un radiateur sèche-serviettes électrique avec soufflerie



## 8.2 Installation sanitaire

Toutes les arrivées aux appareils sanitaires sont équipées de robinet d'arrêt local permettant de les isoler individuellement. (Exception faite des baignoires et des tubs de douche, qui sont prévu au collecteur). Les tuyauteries d'évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharge et de chutes sont réalisées en PP Silent.

« Le CertlBEau (Certification des Immeubles Bâtis pour l'Eau) est un certificat de conformité de l'installation de chauffage, sanitaire, d'égouttage instauré afin de préserver la qualité de l'eau de distribution de toute source de pollution et de protéger l'environnement par un assainissement de qualité. Ce certificat est octroyé après contrôle de l'ensemble de l'installation (installation privative et collective) par un certificateur agréé. »

La localisation et le nombre d'appareils équipant les appartements sont conformes à ce qui est repris sur le plan commercial et au détail de facq ci-dessous ou équivalent.

Une alimentation eau chaude et eau froide est prévue pour les lavabos, le bac évier de la cuisine, les douches et/ou les baignoires.

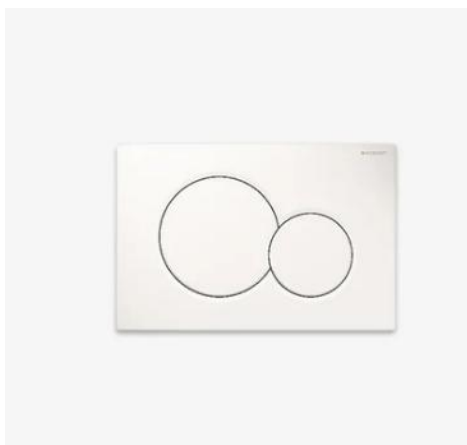
Une alimentation eau froide est prévue pour le lave-mains du WC ainsi que pour le W.C de type suspendu, le lave-vaisselle et la machine à laver.

Les attentes, alimentations eaux et élec pour les équipements :Machine à laver et séchoir sont prévus mais pas les équipements en tant que tels

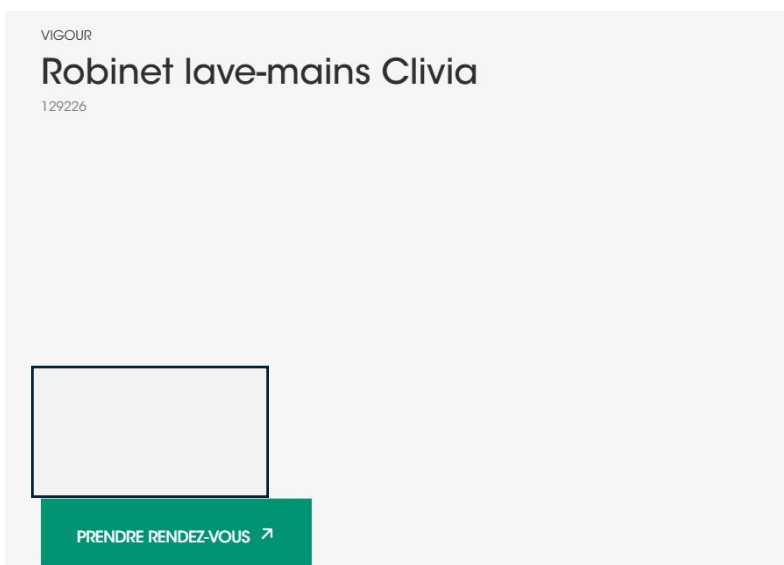
Le séchoir utilisé devra obligatoirement être de type à condensation.

Le Wc :

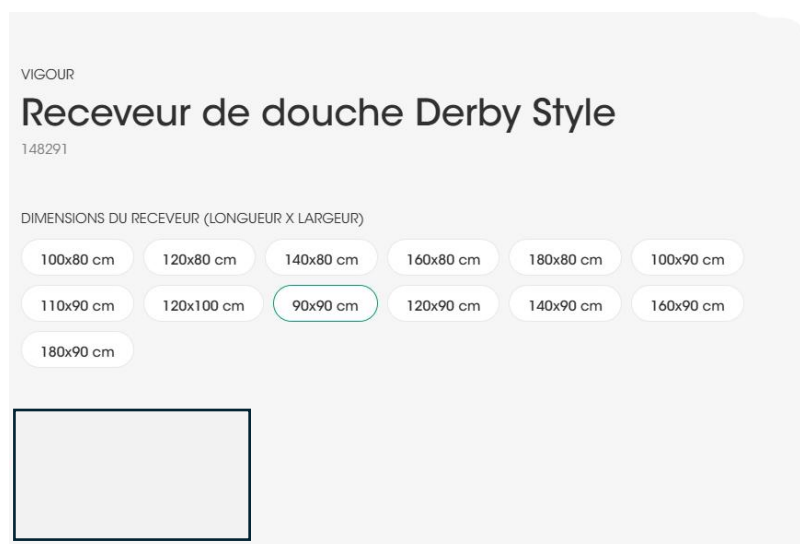
SYSTEMFIX POUR WC SUSP. AVEC RESERVOIR SIGMA 12CM-CLIVIA WC SUSPENDU RIMFREE 53X36CM-



Lave main WC ;



Douche : receveur de douche 170/90 blanc, Derby





Meuble Mundo 2 tiroirs - MUNDO OVAL TABLE 1 VASQUE SYNTH. 121CM - BLANC ou imitation bois  
BR- MUNDO ARMOIRE DE TOILETTE 120CM 2 PORTES – BLANC BRILL ou imitation bois





### 8.3 Ventilation/ traitement de l'air

Une VMC double flux est une ventilation permettant d'insuffler de l'air frais dans les pièces sèches (séjour/chambres) et de l'extraire dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, douche, WC, buanderie), créant ainsi un renouvellement d'air dans chaque appartement.

Le bloc de ventilation dispose de silencieux visant à réduire considérablement l'impact acoustique.

Le remplacement des filtres s'effectue très facilement.

Le placement du groupe est prévu dans le local technique.

Des hottes sont prévues dans les cuisines. Pour respecter la qualité énergétique du bâtiment et de la VMC, il s'agit de hotte à recyclage.

## 9. Electricité

L'équipement en électricité s'effectue conformément aux indications figurant aux plans et conformément aux prescriptions en vigueur lors de la délivrance du permis d'urbanisme tant en matière de sécurité que du confort électrique.

Tous les appartements sont pourvus d'un coffret divisionnaire avec les automates nécessaires par circuit distinct ainsi que d'un interrupteur différentiel de perte de courant avec en outre un interrupteur différentiel séparé pour les parties privatives d'eau.

Le gainage de téléphone et de télédistribution est posé depuis les différentes prises jusqu'à proximité immédiate du tableau électrique pour l'installation des répartiteurs respectifs à prévoir à la charge de l'acquéreur.

Les interrupteurs et prises de courant sont de ton blanc, du type encastré dans les locaux habitables.

Le tableau divisionnaire de chaque logement comprend :

- des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels
- des circuits d'éclairage et de prises de courant séparés (sauf salle d'eau)
- un réseau d'électricité protégé par un différentiel général de 300 ma.
- des circuits alimentant les salles d'eau et locaux humides, équipés d'un différentiel de 30ma.

Les prises sont équipées d'une terre.

Les points lumineux sont prévus avec un soquet E27 et une source lumineuse.

Avant la mise en service, l'installation électrique de chaque logement est réceptionnée par un organisme agréé.

Les arrivées téléphoniques/internet/télévision sont câblées suivant les prescriptions de la régie et seront activées sur demande auprès de la régie ou société distributrice aux frais de l'acquéreur.

Au rez-de-chaussée le vidéo-parlophone intègre une caméra et un système de vidéo-parlophone.

Dans chaque appartement, le poste individuel permet de répondre à la personne ayant appelée depuis le hall du rez-de-chaussée.

La simple pression d'un bouton permet l'ouverture à distance de la porte d'entrée

**L'installation d'une antenne parabolique sur les toits, les balcons ou autre est interdite.**

Pour autant que les locaux figurent aux plans des appartements, il est prévu par local :

|                              |                                                                            |                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall d'entrée                | 2 point lumineux 1D                                                        | 2 prises simples<br>1 système vidéophonie<br>1 sonnerie avec bouton poussoir à l'extérieur, placé à côté de la porte d'entrée du logement.                                            |
| 1ère chambre                 | 1 point lumineux central 2D                                                | 1 prise TV<br>1 prise téléphone (sur demande de l'acquéreur)<br>3 prises simples                                                                                                      |
| Salle de douche              | 1 point lumineux central                                                   | 2 prises double<br>1 arrivée pour élément éclairage<br>1 prise sèche-serviettes                                                                                                       |
| W.C.                         | 1 point lumineux                                                           | -                                                                                                                                                                                     |
| Local technique<br>Buanderie | 1 point lumineux central                                                   | 1 double prise (lave-linge, sèche-linge)<br>2 prises simples<br>Un tableau divisionnaire monté « en apparent »<br>1 prise pour la chaudière<br>1 prise pour le groupe de ventilation. |
| Living                       | 2 points lumineux 2D<br>(1 point lumineux extérieur)                       | 3 doubles prises<br>2 boîtiers prises radio – TV<br>1 boîtier prise téléphone<br>1 prise thermostat                                                                                   |
| Cuisine                      | 3 points lumineux simple D<br>1 arrivée point lumineux armoires de cuisine | 1 prise frigo<br>1 prise four ordinaire<br>1 four micro-ondes<br>1 prise taque électrique<br>1 prise hotte<br>1 prise lave-vaisselle<br>2 doubles prises plan de travail              |
| Extérieur                    | 1 point lumineux simple D                                                  | 1 prise extérieure                                                                                                                                                                    |
|                              |                                                                            |                                                                                                                                                                                       |

Ce descriptif des installations est donné à titre indicatif et est sujet à modification suivant la configuration du logement.

## 10. Ascenseur

L'immeuble est équipé d'un ascenseur, desservant le rez-de-chaussée et tous les niveaux d'appartements.

Un pré-équipement pour le raccordement téléphonique direct au service dépannage de l'installateur est prévu et ceci, pour permettre à la copropriété son installation aisée.

L'installation de l'ascenseur est contrôlée avant la mise en service par un organisme agréé.

## 11. Espaces Communs

Jardins « à usage privatif » et abords communs

Les jardins et abords seront aménagés et plantés, par une firme spécialisée, selon les

Indications du plan de permis ainsi que selon les prescriptions urbanistiques.

### 11.1 Parkings

Le projet comprend des emplacements de parking extérieur : Le revêtement de ces emplacements sera en pavés de béton. Un marquage au sol délimitera les emplacements. 1 place de parking par logement sera définie et localisée. Les autres places sont à disposition des personnes conjointes ou invités, non définies.

### 11.2 Jardin commun

Le jardin commun est réalisé suivant les indications au plan et accessible à l'ensemble des propriétaires des appartements et de leurs invités.

### 11.3 Local Rangements/ poubelles

Chaque appartement dispose d'un local rangement poubelle et d'un emplacement pour vélo, fermé par une grille

## 12. Entretien du bâtiment

Le « guide pratique pour l'entretien des bâtiments » est mis à disposition des copropriétaires par le promoteur. Il est conseillé de suivre les instructions reprises dans celui-ci. Elles ont pour objet de favoriser une maintenance bien organisée et limiter le risque d'apparition de dégâts.