

PROJET IMMOBILIER
COQ FONTAINE DEUX
Bâtiments C3 et D

Immeuble à destination de logements, bureaux.

Esplanade de la Légia
Rue du Président Wilson
à ANS

Cahier des charges de vente

Table des matières.

- les intervenants
- généralités
- descriptif extérieur
 - o les façades
 - o les châssis
 - o la toiture
 - o les terrasses
- descriptif intérieur
 - o les sous-sols
 - o les communs
 - o les appartements
 - o les bureaux
- les techniques spéciales
 - o le sanitaire
 - o le chauffage
 - o l'électricité
 - o la protection contre l'incendie
 - o la ventilation
 - o la performance énergétique du bâtiment
 - o l'isolation acoustique
 - o les ascenseurs
 - o les cuisines

Les intervenants.

Le promoteur.

Le promoteur du projet de Coq Fontaine 2 est la sprl CF2, n° d'entreprise 0672716081, Dont le siège est situé rue de la Résistance, 11/301, 4500 Huy.
Le gérant de la société est M. Luc Bockourt.

L'Architecte.

La mission d'architecture a été confiée conjointement au bureau Audex, Place des Verriers, 10/B 4100 Seraing, représenté par M. Jean-Luc Marrini, et à l'architecte Xavier Delaval.
La mission PEB est confiée au bureau Imhotep, rue Noël Heine, 99A, 4340 Awans, représenté par M. Vincent Vita.

Le Bureau d'études stabilité.

La mission des études de stabilité de l'immeuble a été confiée au bureau d'études Lacasse-Monfort, Thier Del Peux, 1, 4990, Sart (Lierneux). Ce bureau est représenté par M. Thomas Lacasse ; ingénieur.
Les études en techniques spéciales seront confiées aux entreprises.

L'entreprise générale.

L'entreprise à qui seront confiés les travaux est la sa Cop et Portier, rue des Awirs, 270, 4400 Awirs (Flémalle) enregistrement 09-00-9-3, tva BE 0402.387.573. Les travaux seront commandés soit en entreprise générale, soit en lots séparés.

Les entreprises en techniques spéciales.

Le sanitaire et le chauffage est confié à l'entreprise Goessens, Zi rue des Combattants, 51, 4280 Hannut, n° 444 807 554

La ventilation est confiée à la sprl Susin System, rue des Champs, 65, 4020 Liège, n° 832 210 015

L'installation électrique est confiée à la sprl ECS Services, du groupe Balteau, Avenue de l'Energie, 17, 4432 Alleur, n° 438 198 587.

Les ascenseurs seront montés par la sa Kone Belgium, rue de Bretagne, 24, 1200 Bruxelles n° 436 407 453.

Bureau d'études pour la PEB.

Cette mission a été confiée au Bureau Imhotep à Hognoul.

Le coordinateur sécurité.

Cette mission est confiée, par l'Architecte, au bureau Imhotep à Hognoul.

L'agent immobilier.

Le bureau Optimum, situé, rue Louvrex, 8, 4000, Liège a reçu la mission de vente des appartements et des bureaux du projet. Le promoteur se réserve le droit de confier les ventes à un second bureau.

Généralités.

Le projet comprend 28 appartements, 200 m2 de surface de bureaux divisibles en 2 lots. Il comporte également en sous-sol 11 emplacements de parking intérieurs accessibles par le parking actuel situé sous le bâtiment existant C2. Des parkings extérieurs sont également disponibles. Le projet sera construit dans un délai de 350 jours ouvrables à dater du 20 juin 2017 (obtention du permis d'urbanisme).

Le projet sera réalisé conformément aux plans établis par les architectes et par le bureau d'études. Ils sont disponibles chez l'agent immobilier et chez l'architecte. Ces plans reprennent les dimensions des bâtiments et les matériaux mis en œuvre. Ce cahier des charges de vente complétera, si besoin est, les plans.

Les prix annoncés s'entendent hors tva.

Les honoraires des bureaux intervenants sont à charge du promoteur,

Le coût des cuisines sont compris dans les prix. Le prix des caves est en sus.

Par contre, les prix ne comprennent pas :

- les frais de raccordements (eau, gaz, électricité, téléphonie, tv distribution, égout...). Ils sont fixés forfaitairement à 3500 € htva.
- les frais de passation des actes (Notaire et enregistrement).
- la peinture des parties privatives et des caves.
- le mobilier représenté à titre indicatif sur les plans de l'architecte (tables, divans, placards, appareils électriques...). Les persiennes, stores, cache rideaux pour voiles et tentures ne sont pas compris et devront être réalisés par les propriétaires conformément aux autorisations et prescriptions de l'acte de base.
- tout ce qui n'est pas explicitement indiqué ne pourra être mis à la charge du promoteur.

Les aménagements dessinés sur les plans ne font pas partie de la vente hormis les meubles de cuisine.

Pour les bureaux, non soumis à la loi Breynet, l'échéancier de paiement est le suivant :

- 5% à la signature du compromis de vente (chez le notaire)
- Le solde, à la remise des clés, au plus tôt à l'achèvement du gros œuvre fermé.

A la réservation de l'appartement, les acquéreurs signeront un engagement de réservation. Le paiement sera effectué le jour de la passation de l'acte, en même temps que la remise des clés.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, ce dont le promoteur est seul juge, l'acquéreur peut demander toute modification qu'il souhaiterait, sauf pour l'aspect extérieur du bâtiment et pour les parties communes. En aucun cas, une modification n'entraînera une diminution du prix. Les modifications acceptables feront l'objet d'un devis qui comprendra des honoraires d'architecte (7%) et des frais de gestion du promoteur (15%). Ils devront être acceptés par écrit par l'acquéreur pour que les travaux soient enregistrés et exécutés. Ces travaux devront être réalisés par les entreprises désignées par le promoteur.

Le promoteur pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait nécessaires ou utiles, pour autant qu'ils n'affectent pas le gros œuvre et ne constituent pas une charge ou servitude pour l'immeuble et qu'ils soient exécutés dans un but d'amélioration technique ou esthétique.

Au moment de la mise à disposition de chaque entité, les divers matériaux n'auront pas encore subi entièrement leur retrait et le tassement du bâtiment ne sera pas complètement achevé. 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 et de retrait soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. Le promoteur ne peut être responsable de ces perturbations.

Descriptif extérieur.

Les façades.

Les façades seront réalisées en briques de teinte rouge, identiques aux briques existantes sur le site.

Elles seront agrémentées de pierre bleue conformément aux plans de l'Architecte.

Quelques zones seront réalisées en crépis sur isolant.

Les châssis.

Les menuiseries extérieures seront réalisées en PVC avec coupure thermique, dans la teinte retenue par l'architecte et identique à celle des châssis existants : gris. Les fenêtres seront du type double vitrage isolant.

La toiture.

La toiture sera posée sur une structure en bois. Elle sera constituée d'un isolant, d'une sous-toiture, d'un lattage et d'un revêtement en ardoises artificielles.

La récolte des eaux sera faite dans des bacs en acier. Les tuyaux de descente seront en zinc et pourvus de dauphins en fonte.

Les surfaces horizontales seront étanchéisées par double membrane.

Les terrasses.

La structure des terrasses sera réalisée en béton. Elles seront recouvertes de plancher en lattes de 12 cm de large.

Les garde-corps seront métalliques et peints. Les fixations seront en inox.

Descriptif intérieur.

Les sous-sols.

Le sol sera réalisé en béton armé lissé à l'hélicoptère avec adjonction de quartz. La structure sera en béton armé coulé en place ou préfabriqué apparent. Les maçonneries seront en blocs de béton apparents rejointoyés. Les portes vers les accès aux appartements seront à 1/2 h à peindre ou en stratifié, avec rappel automatique. L'éclairage des parties communes sera commandé par détecteurs de présence ou par boutons-poussoirs et minuterie.

Les caves seront équipées d'un point lumineux commandé par détecteur de présence et minuterie au départ du compteur des communs. Les portes de caves seront alvéolaires et à peindre.

Les compteurs individuels seront placés dans les locaux techniques (eau, gaz, électricité), ainsi que les compteurs communs et les installations de téléphone et de télédistribution. Ces locaux seront équipés de points lumineux en suffisance avec une commande à une direction.

Le local eau sera équipé d'un bac alimenté en eau froide et eau chaude (boiler électrique) y compris évacuation. Un sterfput de dimension adéquate sera également installé dans ce local.

Les canalisations d'évacuation d'eau seront en polyéthylène haute densité. Elles seront suspendues. L'ensemble du sous-sol, tant les parties privées que communes, sera ainsi grevé de servitude de passage de tuyaux de quelque nature que ce soit, sans que cela puisse faire l'objet d'une réclamation quelconque de la part des copropriétaires.

Les communs.

Les accès aux appartements (cages d'escaliers et d'ascenseurs) seront réalisés en blocs en béton apparents rejointoyés pour les faces vues. Les escaliers et les paliers intermédiaires seront en béton préfabriqué apparent. Les nez de marche seront antidérapants. Les garde-corps seront en acier peint. L'éclairage sera commandé par détecteur de personne. Des détecteurs incendie et un éclairage de sécurité sont prévus.

Les paliers devant les appartements seront plafonnés et peints. Le sol sera carrelé avec plinthes. Le carrelage d'une valeur de 30€/m² grand public htva sera choisi par l'architecte. Les portes seront rf ½ h peintes ou en stratifié.

Les appartements.

Les murs (extérieurs ou porteurs) et plafonds (hourdis) seront réalisés en béton ou en blocs de béton. Ils seront plafonnés, à l'exception du plafond de la buanderie.

Les blocs en plâtre seront enduits.

Le revêtement de sol dans le living, les chambres et le hall de nuit éventuel sera réalisé en parquet de la marque BALTERIO et de type SENATOR, avec plinthes assorties. Les autres pièces, humides pour la plupart, hall de jour, cuisine, salle de bains, salle d'eau, w-c, buanderie sont carrelées avec plinthes, sauf à la hauteur des faïences dans les salles de bains/eau. Valeur fourniture : 30 €/m². Dans chaque salle de bains et salle d'eau, une faïence d'une surface reprise aux plans des Architectes (valeur fourniture : 25 €/m²). Les prix annoncés sont les prix « grand public » htva. Les carrelages proposés sont à la dimension standard. Les modifications de prix tiendront compte de la pose (imitation parquet, carrelages rectifiés) et de la nature des joints.

Ces revêtements peuvent faire l'objet de modifications aux conditions fixées dans les généralités. Le fournisseur sera imposé. En cas de choix à moindre prix, aucune ristourne ne sera accordée à l'acquéreur.

Pour rappel, les appartements ne sont pas peints.

Les seuils de fenêtre sont en pierre bleue.

La porte d'entrée de chaque appartement est une porte rf ½ h sécurisée en 5 points en stratifié ou peinte côté palier. Les portes intérieures seront pré-peintes avec chambranle en bois ou en MDF à peindre. Chaque porte sera fournie avec une quincaillerie en inox choisie par l'architecte et avec serrure à clé.

Chaque propriétaire recevra trois clés de la porte d'entrée de l'immeuble, de la porte d'entrée de l'appartement et de la porte de la cave.

Les bureaux.

Les surfaces livrées à destination des bureaux seront livrées brut, sans aucun achèvement, ni chapes, ni plafonnage, ni techniques spéciales. Les acquéreurs seront tenus de respecter la législation et les impositions de l'architecte en matière d'isolations thermique et acoustique.

Les techniques spéciales.

Le sanitaire.

L'alimentation en eau chaude sera assurée par la chaudière du chauffage.

L'équipement de principe des appartements est repris sur les plans de l'architecte.

Les w-c seront du type suspendu.

Les baignoires sont du type à encastrer (170*75) équipée d'un thermostat bain/douche chromé et d'un set de douche.

Les douches sont équipées d'un tub 90*90. Elles sont équipées d'un thermostat douche et d'un set avec barre porte-savon et flexible. La porte de douche n'est pas prévue.

Les lavabos sont avec une vasque. Un meuble sous évier est prévu. Un miroir aux dimensions adaptées est également prévu. Ce miroir est équipé d'un éclairage.

Le promoteur se réserve le droit de modifier ce type de lavabo.

Un lave-mains est également prévu dans chaque w-c.

Les fiches techniques des appareils sont à disposition des acquéreurs. Les appareils sont en exposition chez Facq à Allier.

Une alimentation en eau, ainsi qu'une évacuation, est prévue pour la machine à laver dans la buanderie. Un adoucisseur d'eau peut être placé à la demande et à la charge de l'acquéreur.

Le séchoir (à charge de l'acquéreur) doit être à condensation.

Le chauffage.

Le chauffage sera assuré par une chaudière individuelle au gaz. Les locaux seront équipés de radiateurs, sauf les chambres. Les radiateurs des salles de bains et d'eau seront des sèches-serviettes. Pour les appartements, les températures assurées pour une température extérieure de -10°C sont :

- cuisine 22°C
- living 22°C
- bains 24°C
- La marque de la chaudière sera Junckers. Elle pourra être modifiée par l'entreprise.

L'électricité.

Il sera prévu une installation individuelle pour chaque appartement, avec compteur séparé. Chaque appartement sera équipé d'un vidéo-parlophone commandant les portes d'accès aux immeubles. L'appareil sera disposé dans le hall de jour. Une sonnette sera installée à chaque porte d'entrée d'appartement. Le câblage pour le téléphone et pour la télé-distribution seront installés dans le living de chaque entité.

L'équipement de chaque entité est prévu comme suit :

- Living : 2 points lumineux avec chacun commande à 2 directions, 2 prises doubles, 2 prises simples, une prise téléphone, une prise télédistribution.
- Cuisine : 1 point lumineux avec commande à 1 direction, 2 prises double au plan de travail, 1 prise pour hotte, 1 prise pour frigo, une prise pour four, 1 prise pour les plaques de cuisson, 1 prise pour lave-vaisselle.
- Buanderie : le tableau de distribution, 1 point lumineux avec commande à 1 direction, 1 prise pour lave-linge, 1 prise pour séchoir à condensation (obligatoirement), 1 prise pour la chaudière, 1 prise simple, 1 prise pour le groupe de ventilation, 1 prise de réserve.
- Hall de jour : 1 point lumineux avec commande à 2 directions minimum, 1 prise simple.
- W-C : 1 point lumineux avec commande 1 direction.
- Hall de nuit : 1 point lumineux avec commande à 2 directions, 1 prise simple.
- Salle de bains/eaux : 2 points lumineux avec commande à 1 direction (plafond et miroir), 1 prise simple,
- Chambre 1 : 1 point lumineux avec commande à 2 directions, 2 prises doubles, 2 prises simples.
- Chambre 2 : 1 point lumineux avec commande à 1 directions, 3 prises simples.
- Terrasse : 1 point lumineux avec commande à 1 direction, 1 prise simple étanche,

Cet équipement de principe peut être adapté en fonction de la taille et de la disposition de chaque appartement.

Les installations des cages d'escalier, des paliers communs, des ascenseurs, des sous-sols (emplacements de parking et caves) seront placées sous compteurs communs. Les frais relatifs aux consommations de ces installations seront répartis suivant l'acte de base établi par le Notaire.

La protection contre l'incendie.

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

- La ventilation de la cage d'escalier sera conforme à la législation en vigueur, commande électrique de l'exutoire de fumée.
- Les extincteurs à neige carbonique à répartir dans l'immeuble, à charge de la copropriété.
- Les éclairages de secours.
- Les détecteurs à pile dans chaque appartement.

La ventilation.

Les appartements 2 chambres seront équipés individuellement d'un système de ventilation double-flux. Cette technique a pour but d'évacuer l'air vicié de l'appartement en le remplaçant par de l'air frais venant de l'extérieur. Ces mouvements s'opèrent en passant par un échangeur de chaleur réchauffant l'air froid extérieur entrant par l'air chaud intérieur sortant.

Cette technique permet d'économiser des calories, tout en assurant une ventilation adéquate des appartements. Elle participe à l'obtention des objectifs fixés par le promoteur et les architectes en matière de PEB.

Les appartements 1ch et les studios seront équipés de ventilation simple flux +.

Le type de matériel sera choisi par l'entreprise de ventilation avec approbation du bureau chargé du PEB.

La performance énergétique du bâtiment (PEB).

Le PEB de l'immeuble n'est pas déterminé à ce jour. Tout porte à croire que le coefficient K sera inférieur à 35.

Les murs extérieurs dont le parement est en brique sera isolé au moyen de polyisocyanurate en 10 cm d'épaisseur ou équivalent. La composition des dalles de sol comprendra une mousse de polyuréthane de 6 cm. L'isolant des toitures sera composé de laine minérale en 16 cm d'épaisseur.

L'isolation acoustique.

Une attention particulière sera apportée au respect des normes en matière d'acoustiques. C'est ainsi que les planchers des appartements comprendront une isolation acoustique constituée de mousse de polyuréthane. Les murs séparant les appartements seront constitués de 2 voiles en blocs de béton avec une isolation de 4 cm de laine de roche entre appartements (2 cm entre appartement et cage d'escalier). Les murs des gaines techniques seront blocs en béton pleins de 9 cm min ou en blocs de plâtre lourds.

Les ascenseurs.

Les ascenseurs seront de marque réputée (Kone). Ils auront une capacité de 630 kg, de 8 personnes.

L'intérieur de la cabine sera équipé d'une face de porte en inox, d'un éclairage au plafond et un miroir. La couleur et les finitions seront déterminées par l'architecte. Chaque ascenseur sera relié à une centrale de surveillance.

Les cuisines.

La société retenue pour la fourniture et le montage des cuisines est Eggo. Les électroménagers prévus dans toutes les entités sont : une hotte (60 cm) à extraction ou à recirculation, une plaque de cuisson (60 cm), un évier en inox avec ou sans égouttoir, un four, un frigo (176 l ou 140 l) avec congélateur (63 l ou 22 l intégré) et un lave-vaisselle.

Le nombre d'armoires sera fonction du nombre de chambres et de la disposition spécifique des cuisines. Les meubles sont représentés schématiquement sur les plans.

En cas de modification de la cuisine, les acquéreurs doivent envisager les modifications chez Eggo.

