



Résidence « *Le Clos des Champs* »



Introduction:

Ce projet unique en plein cœur de la cité ardente ne manquera pas de vous séduire.

Situé entre la Meuse et la dérivation, ce bâtiment du 19ième siècle abrite neuf lofts à caractère brut et industriel.

D'anciens halls industriels, le projet a été réfléchi pour recréer un écrin de verdure en ville.

Une fois dans le clos, vous pourrez partager en toute convivialité un moment dans :

- *Le jardin, le verger ou encore le potager*
- *La salle de jeux un moment de détente*
- *La salle de sport commune pour un peu d'exercice .*

Soucieux que chaque habitant se sente chez lui, les appartements sont vendus sans les finitions intérieures. Guidés par des experts, vous aurez donc l'occasion de personnaliser votre habitat.

Tous les logements sont pourvus d'une terrasse ou d'espace extérieur privé.

Soucieux de l'impact environnemental, le projet dispose de plusieurs bornes électriques pour recharger son véhicule ou encore son vélo. Une citerne de récupération d'eau de pluie est mise à disposition de la copropriété.

Le projet a été pensé de manière à ce que chacun des habitants puissent moduler et personnaliser son intérieur. Une formule clé sur porte peut aussi vous être proposée.

Localisation, accessibilité et sécurité:

Le projet est situé à l'adresse sis rue des Champs 41 à Liège.

Ainsi, il est poche de toutes commodités (école, centres commerciaux et magasins)
De plus, les accès autoroutiers sont à moins de 5 min en voiture.

Malgré que vous vous situez dans le centre ville, vous bénéficiez d'un écrin sans lequel vos enfants pourront jouer en toute sécurité dans un espace vert, arboré et fleuris.

Par ailleurs, l'accès au clos est protégé par un portail motorisé et un système de vidéosurveillance.

Bref description du projet:

Le projet se compose comme suit:

Bloc A de gauche:

- **R-1:** Partie commune avec salle de jeux, cave privée, salle de sport, vestiaire, WC et locaux techniques.
- **R+0:** Appartement 1 ou 2chambres, SDB avec dressing intégré, WC séparé, Arrière cuisine, buanderie cuisine et living ouvert, terrasse extérieure.
- **R+1:** Appartement 1 ou 2chambres, SDB avec dressing intégré, WC séparé, Arrière cuisine, buanderie cuisine et living ouvert , terrasse extérieure.
- **R+2:** Appartement 1 ou 2chambres, SDB avec dressing intégré, WC séparé, Arrière cuisine, buanderie cuisine et living ouvert , terrasse extérieure.

Bloc B de droite:

- **R+0** Gauche: Appartement 1 Chambre avec un accès à la SDB, WC séparé, cuisine et living ouvert, terrasse extérieure périphérique.
- **R+0** Droit: Triplex 2chambres, SDB avec dressing, WC séparé, vaste cave, cuisine et living ouvert, terrasse extérieure.
- **R+1** Gauche : Duplex 3 chambres, 2 SDB, WC séparé, cuisine et living ouvert, Mezzanine, terrasse extérieure.
- **R+1** Droit : Appartement 1 ou 2 chambres, 1 SDB , WC séparé, buanderie cuisine et living ouvert, terrasse extérieure.
- **R+2** Gauche : Appartement 1 Chambre avec un accès à la SDB, WC séparé, cuisine et living ouvert, terrasse extérieure.
- **R+2** Droit : Appartement 1 ou 2 chambres, 1 SDB , WC séparé, buanderie cuisine et living ouvert, terrasse extérieure.

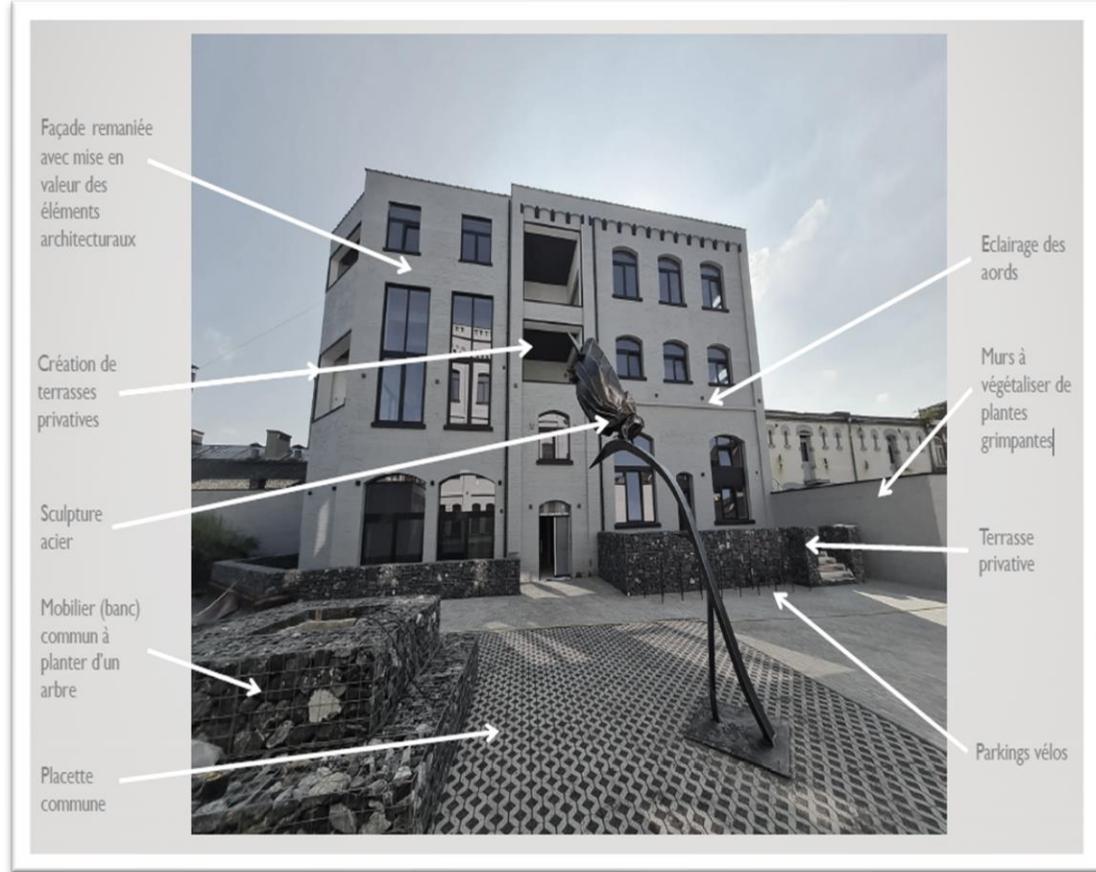
Les points forts du projets:

- *Résidence dans un environnement vert en plein centre ville et proche de toutes commodités.*
- *Vente sous régime d'enregistrements et travaux de finitions ultérieures à 6% de TVA.*
- *Logement à faible consommation énergétique (PEB B). Compteurs individuels.*
- *Chaque appartement dispose de leurs propres espaces extérieurs.*
- *Châssis Aluminium Noir avec une bonne résistance à la transmission thermique.*
- *Chaque logement est équipé d'une vidéophonie, d'un chauffage sol et d'une ventilation centralisée.*
- *Personnalisation des divers finitions intérieures, une solution clé sur porte est proposée.*
- *Diverses Locaux mis à disposition (Local poubelle, rangement des vélos, caves privées, Fitness...)*

L'acquéreur a la possibilité de choisir les finitions intérieures concernant les carrelages et les revêtements de sol, le matériel sanitaire, la cuisine et les portes intérieures. Mais aussi de moduler les pièces de vie en fonction de ses besoins.

Toutes nos constructions bénéficient d'une isolation très performante, de matériaux de qualité et d'un niveau de finition exemplaire. Les renseignements, plans et prix sont disponibles sur simple demande auprès de notre conseiller Stoler Immo.

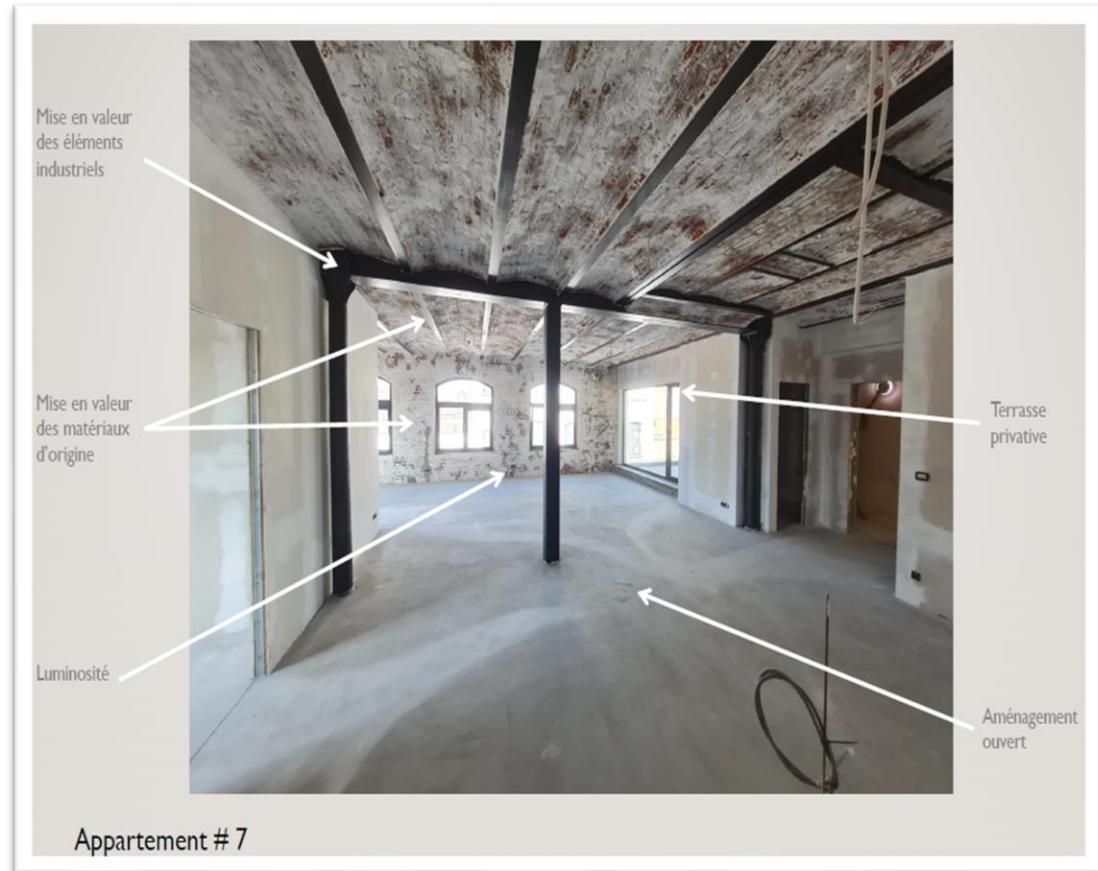
Le projet en quelques images:



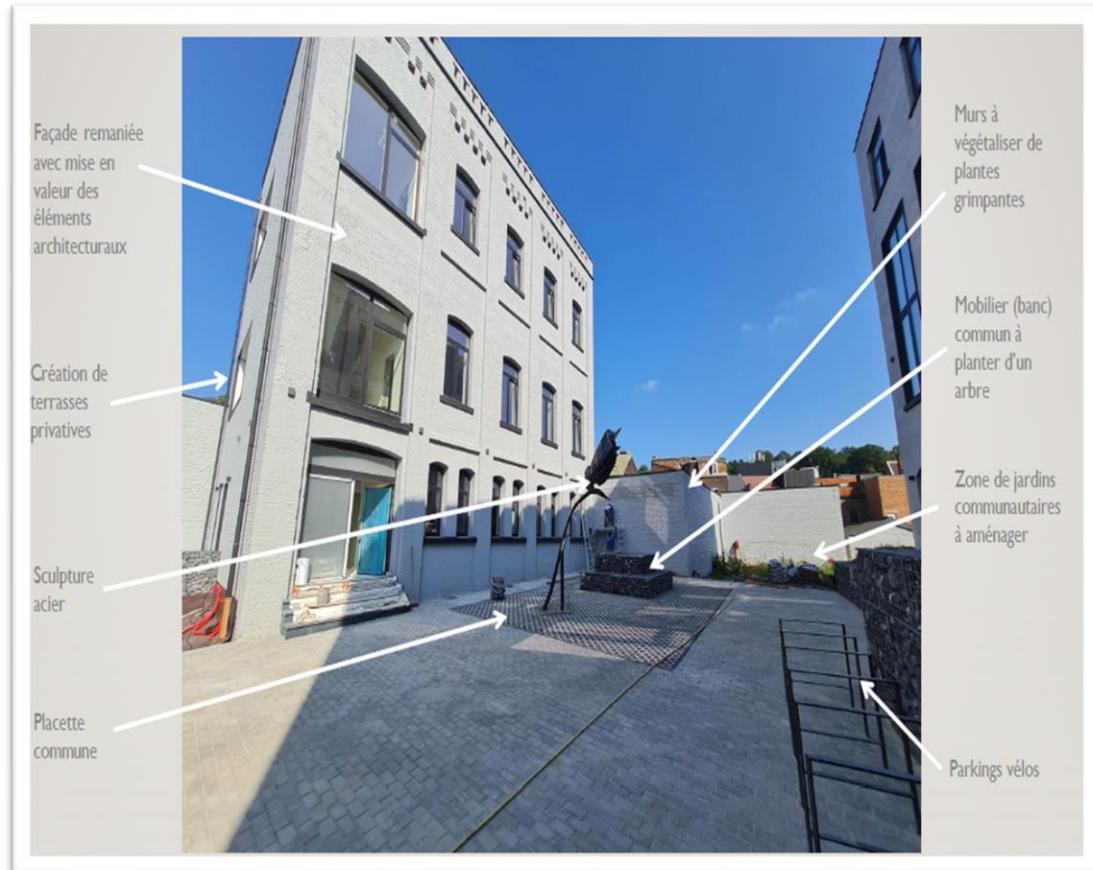
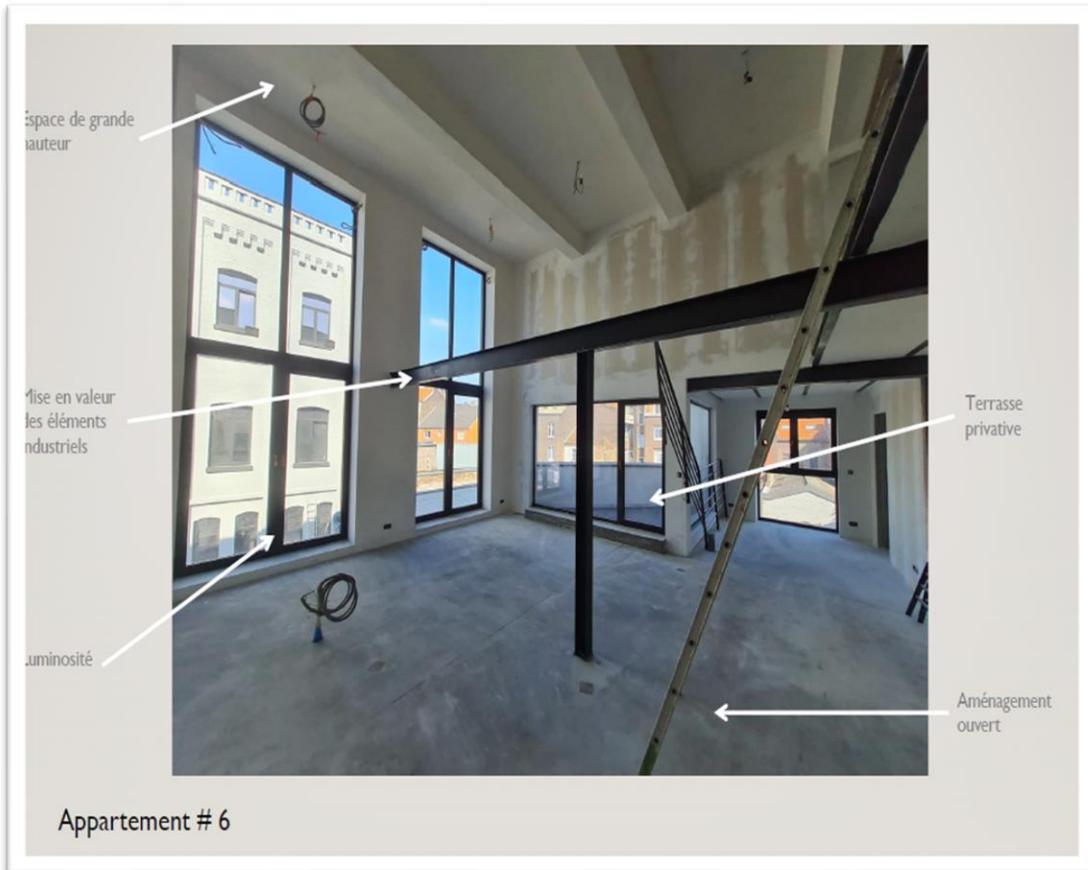
FMH
FRANÇOIS MARCHAL ARCHITECTES

*Plans, images ou autres supports sont non contractuels et susceptibles de modifications ou d'adaptation selon les impératifs techniques.
Les surfaces, aménagements ou informations techniques sont données à titre informatif et donc sont approximative ou donnés à titre d'exemple.*

Le projet en quelques images:

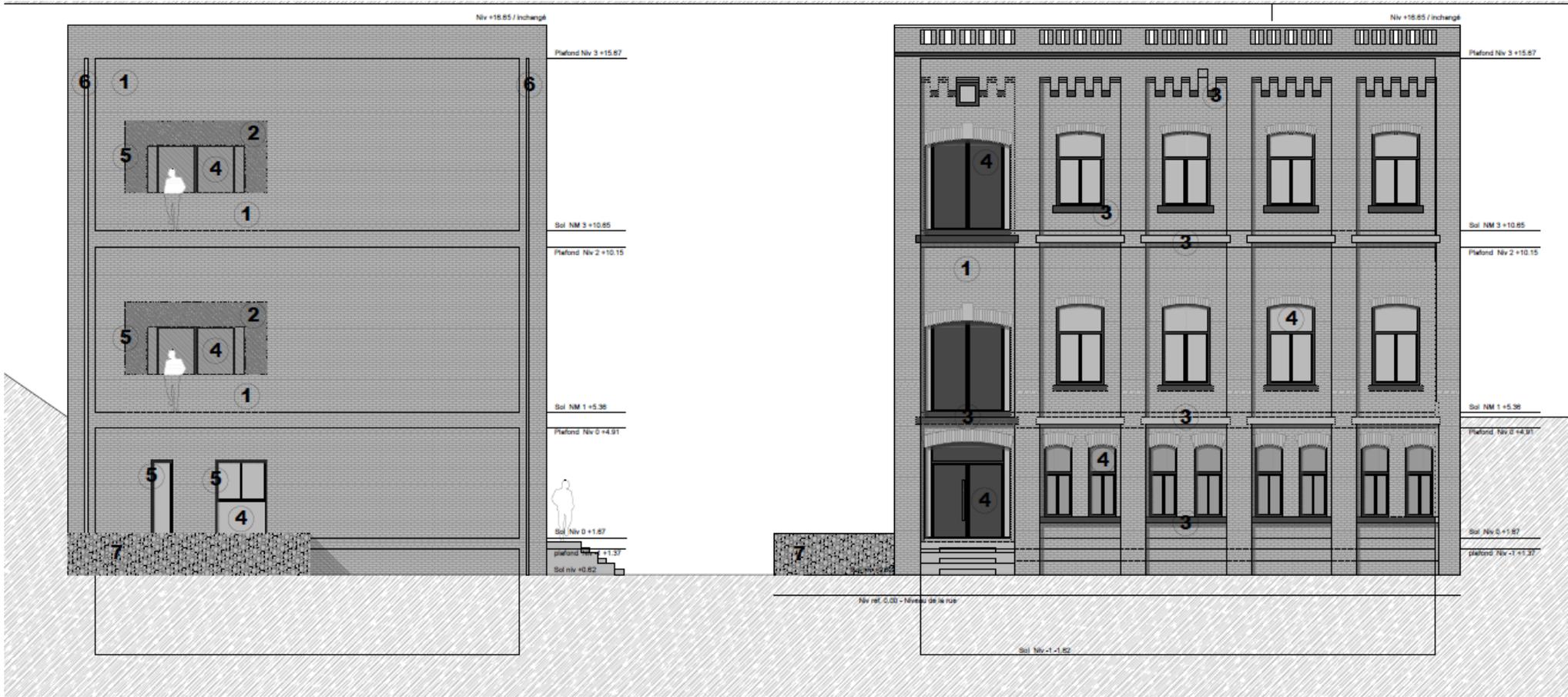


Le projet en quelques images:



Bloc A:

R+3: Trois unités de logement



FRANÇOIS MARCHAL ARCHITECTES

*Plans, images ou autres supports sont non contractuels et susceptible de modifications ou d'adaptations selon les impératifs techniques.
Les surfaces, aménagements ou informations techniques sont données à titre informatif et donc sont approximatives ou donnés à titre d'exemple.*

Bloc B:

R+3: Six unités de logements



Le dossier graphique complet reprenant les plans, permis d'urbanisme, acte de base, avis IILE, perspective 3D ou déclaration et certificat PEB sont disponibles en agence.



François Marchal Architectes

*Plans, images ou autres supports sont non contractuels et susceptibles de modifications ou d'adaptation selon les impératifs techniques.
Les surfaces, aménagements ou informations techniques sont données à titre informatif et donc sont approximatives ou données à titre d'exemple.*

Dossier de vente:

Notre partenaire Stoler Immo ne manquera pas de vous proposer **le dossier complet de vente reprenant les documents suivants:**

1. L'ensemble du dossier Graphique (*Plans As-built, Etude de stabilité, PEB, Rapport IILE, perspective 3D, déclaration PEB*).
2. Les certificats PEB de chaque unité de logements.
3. Le DIU reprenant les fiches techniques des matériaux employés ou toutes informations utiles à l'utilisation.
4. Le bordereau de prix de vente des appartements.
5. Le Métré descriptif des postes des travaux lié à l'aménagement du projet.
6. Les contrats d'entreprise reprenant les futurs travaux de finition intérieures par CMB construct:
 - Le contrats avec les clauses administratives.
 - Le bordereau de prix des travaux proposés.
 - Le fiches techniques de matériaux proposés.
 - Le listing des fournisseurs afin de choisir ses matériaux en showroom.
7. Dossier reprenant la liste des artistes proposant directement la vente des œuvres exposées dans les différents bâtiments.



Cahier des Charges:

Table des matières:

Descriptif des matériaux - Partie Commune	Page 12 à 23
Gros œuvre fermé	Page 12 et 13
Parachèvement et techniques spéciales	Page 14 à 22
Descriptif des matériaux - Partie Privée Situation projeté	Pages 23 à 29
Liste Fournisseurs	Pages 24
Entretiens et inspection:	Pages 30
Modifications:	Page 31 à 33

Descriptif des matériaux - Partie Commune:

D'une manière générale, les matériaux utilisés pour la rénovation de l'immeuble sont de première qualité et garantissent la durabilité et la solidité ainsi que l'esthétique de l'ensemble.

Gros œuvre fermé:

Terrassements:

Les fouilles sont ouvertes aux dimensions voulues par l'implantation, y compris les abords. La terre arable est mise en dépôt pour être étendue à l'emplacement des pelouses et plantations. La construction est raccordée aux différents réseaux publics situés en voirie (eau, électricité, téléphone, télédistribution, gaz, ainsi que les égouts). Les terres sont évacuées et/ou profilées autour du bâtiment.

Assainissement et égouttage

Les canalisations sont en PVC de type égouttage (ou équivalent). Les chambres de visites sont préfabriquées. A l'extérieur, les chambres de visites permettent le regard sur le fonctionnement du réseau et à l'intérieur, pour les canalisations suspendues, des regards de visites sont placés aux endroits opportuns. Conformément aux prescriptions, l'égouttage sera raccordé au réseau public. Un siphon disconnecteur est placé dans une chambre de visite à l'extrémité du réseau privé d'égouttage dans le vide ventilé à l'entrée.

Maçonneries

Tous les nouveaux murs sont réalisés en bloc béton creux. Les murs extérieurs existants sont composés de brique pleine et/ou de prémurs en béton creux. Le parement de brique a été traité et peint en gris clair. Certains éléments architecturaux de façade en noir. Les seuils et couvre-murs extérieurs sont en béton armé et peints en noir. Les seuils vers les terrasses couvertes sont en pierre bleu lisse de 5cm d'épaisseur. Les couvre-murs en toiture sont existants et en terre cuite.

Structure

Les escaliers des communs sont en béton armé (Enduit mince effet béton en revêtement). Les planchers sont existants et en éléments en béton creux recouverts d'une dalle de compression en béton. L'entièreté des linteaux intérieurs en bois existants ont été remplacés par des linteaux béton creux.

Descriptif des matériaux - Partie Commune:

Gros œuvre fermé:

Façade

Les façades et les murs mitoyens ont été tous traités et peints, les couvre-murs sont peints en Noir comme certains éléments architecturaux.

Les panneaux de bardage sont en fibrociment Eternit Tectiva 8mm teinté dans la masse Anthracite (TE85).

Les gardes corps sont en acier peints en noir RAL 9004, composés de profil et de métal déployé en remplissage.

Les éléments des contourage des baies est en acier noir aussi RAL 9004 de section 50*100*3mm.

L'intérieur des terrasses couvertes ont été bardées d'un crépis sur isolant (EPS 140mm- Crépis Knauf Skap 102 Blanc- 1,5mm)

Toiture plate et couverture des terrasses couvertes

L'étanchéité est réalisée avec une membrane Bitumeuse ardoisée en deux couches, posée suivant les prescriptions du fabricant. Une isolation thermique est réalisée avec des panneaux rigides de type PUR ou PIR d'une épaisseur 120mm suivant la situation et le PEB. Les descentes d'eaux pluviales sont réalisées en Anthrazinc.

Menuiseries extérieures

Les châssis de fenêtres et portes sont en profil d'Aluminium. Les deux faces sont teintées noir RAL 9004. Les fenêtres nécessitant des éléments permettant l'apport d'air frais tel que réglementé par l'administration, sont pourvues d'une quincaillerie de ventilation agréée. Tous les vitrages sont du double vitrage de type « isolant » conforme aux prescriptions et normes en vigueur.

Isolation

L'entière des prescriptions de la PEB ont été respectées.

Exception faite des murs d'élévations qui n'ont pas été isolés par l'intérieur. Ce choix a été laissé aux futurs acquéreurs.

Le futur acquéreur aura donc la possibilité d'isoler par l'intérieur les façades ou de garder l'inertie du bâtiment et son cachet original.

Sachant que le résultat en terme de performance énergétique est déjà très concluant.

Descriptif des matériaux - Partie Commune:

Parachèvement et techniques spéciales:

Isolation Sol

A été placé une chape isolante thermique (ISO BEL – EPS)ou une projection PUR type NESTAAN (0,022 W/m.K) sur l'ensemble des sols. Selon les parois, l'épaisseur varie de 4 cm à 12 cm.

Chape

Tous les planchers sont recouverts d'une chape fibrée (sable/ciment) d'une épaisseur de 6 à 8 cm destinée à être couverte par un revêtement de finition (carrelage, parquet,..). Un additif a été rajouté pour la bonne répartition de la chaleur selon les prescriptions du fabricant chauffage sol. Des joints de dilatation sont également prévus selon le plan de pose COMAP. Ceux-ci devront être répercutés sur la finition.

Cloison légère/ Gaine Technique intérieure

Composée de montant métallique, deux couche d'OSB 3 -13mm, deux couches de plaque de plâtre 13mm (Hydrofuge ou ignifuge selon la nécessité). Elles sont toutes isolées avec 50mm de laine minérale.

Cloison légère Ossature Bois

Composée de SLS 140mm , deux couches d'OSB 3 -13mm, une couche de plaques de plâtre 13mm intérieure. Celle-ci délimite les façades intérieures des terrasses couvertes.

Faux plafond

Composée de profils métalliques fixés par des suspentes, une ou deux couches de plaque de plâtre 13mm (Hydrofuge ou ignifuge selon la nécessité)

Ferronnerie

Les gardes corps intérieurs sont composés de profil métallique peints en noir et répondant aux normes en vigueur.

Descriptif des matériaux - Partie Commune:

Parachèvement et techniques spéciales:

Plafonnage et Enduit

Les murs et plafond des halls et de la cage d'escalier sont en enduit de plâtre lissé. Les angles sortant sont renforcés par des cornières. Certains murs sont laissés apparents et non traités afin de conserver le cachet du bâtiment.

Escalier, paliers et couloirs

Les sols des halls, de tous les communs seront revêtus de carrelage en Céram grès ou d'un enduit mince effet béton. Des plinthes assorties sont également prévues pour les locaux carrelés.

Les caves privées sont également carrelées et assorties de plinthe en bois méranti non traité.

Aménagement extérieurs

Sont prévus:

- Citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 10 000 litres. Une Chambre de visite est prévue en tête.
- Une fontaine alimentée par la citerne pour le nettoyage extérieur.
- De différents locaux techniques à l'entrée (locaux compteurs et local poubelle.
- Un accès piéton à rue en plus de l'accès motorisé.
- Des parterres sont végétalisés, recouverts d'une bâche anti-racines et de copeaux de bois.
- Certains mitoyens sont pourvus de grillage de construction laissé brut permettant la végétalisation des plantes grimpantes.
- Une placette avec un banc central composé de Gabion remplis de pierre calcaire 90/225mm revêtue de planche de bois Autoclave SAP du nord.
- Les terrasses privées au niveau du rez-de-chaussée sont délimitées par les mêmes Gabions (cage en acier galvanisé).
- La pelouse arrière est semée et arborée de quelques arbres fruitiers basses tiges (Figues, pommes, poires et olivier).
- Un potager commun est mis à disposition des habitants
- Des œuvres faites par des artistes indépendants agrémentent le clos(Statue, fresque murale et cadres décoratifs).
- Le vide ventilé existant est couvert par une dalle en béton. Y est stocké des matériaux en réserve des revêtements de sol des abords.
- L'emplacement N° 10 est lié à l'appartement 4 et est PMR.

Les abords sont revêtus comme suit:

- Asphalte pour l'accès principal composée du fond de coffre (empierrement), sous couche 5cm et couche de finition 4cm goudronnée.
- Placette Clinkers béton gris 11*22cm.
- Parking et zone centrale en Dalle gazon en béton gris clair.
- Locaux techniques en béton armé, revêtus d'un enduit mince effet béton.

Descriptif des matériaux - Partie Commune:

Parachèvement et techniques spéciales:

Menuiserie Intérieures

Les portes en bois âme tubulaire peintes en 3 couches Blanc.

Elles sont munies de joint acoustique et de quincailleries Inoxydables.

Toutes les portes coupe feu sont placées selon les normes en vigueur et munies d'un ferme porte automatique.

Les portes à cylindre sont pourvues d'un plan de clé. Ainsi chaque logement possède une seule clé pour ouvrir les portes qui lui sont privées.

Par ailleurs une clé master permet l'ouverture de toutes les portes du projet.

Menuiserie Extérieure Aménagement

Habillage en bois du banc de la placette, bois autoclave SAP.

Les terrasses extérieures de l'appartement 1 et 5 sont construites en bois autoclave Brun de section 75*225mm Entraxe 40cm.

Le revêtement de finition sera au choix du futur acquéreur.

Télécommunication:

Chacun des habitant aura l'occasion de souscrire un abonnement de télécommunication par le réseau ultra rapide de la fibre optique.

Chacune des unités est reliée au réseau de la fibre optique de Proximus.

Un boitier est placé en face desservant les deux blocs d'appartement.

Un boitier est placé dans le local technique sous l'escalier du Bloc B desservant les appartements.

Un boitier est placé dans la salle de jeux au R- du Bloc A desservant les 3 appartements.

Descriptif des matériaux - Partie Commune:

Parachèvement et techniques spéciales:

Ensemble boîtes aux lettres et vidéophonie

Un ensemble de boîtes aux lettres ainsi qu'un vidéophone sont prévus et placés à l'entrée principale de la propriété. La vidéophonie permet l'ouverture des portes principales des deux blocs et du portail extérieur. Les numéros et le nom de la résidence sont affichés sur la partie ouvrante du portail.

Mesures incendies et signalisation

Sur chaque palier est prévu un extincteur 6kg type ABC et une signalisation.

La numérotation des étages et des logements est prévue ainsi que l'installation des pictogrammes requis par la réglementation, les pompiers et RGPT.

Une centrale incendie équipe les deux bâtiments, reprenant détecteurs incendie et un boîtier d'urgence au sous sol.

Chaque bloc dispose d'un exutoire de fumée Velux (coupole) actionné par la centrale ou par un boîtier d'urgence près des portes d'accès aux blocs. Les systèmes prévus sont équipés de batteries de secours.

Le bâtiment satisfait aux normes belges en matière de protection anti-incendie. Toutes les dispositions légales concernant la résistance au feu des matériaux, les portes coupe-feu, les exutoires de fumée, l'éclairage de secours, les dévidoirs et les extincteurs, dont respectées et les équipements sont mis en place suivant les indications des pompiers.

Equipements électriques

Toute l'installation électrique des communs répond aux exigences les plus récentes. L'installation est réalisée conformément aux règlements en vigueur et réceptionnée par un organisme agréé. Le tubage est encastré dans les locaux plafonnés, et apparent dans les locaux techniques.

L'alimentation des communs est prévue par un compteur électrique triphasé. Trois tableaux divisionnaires sont placés pour les communs

Les cages d'escalier et zones de passage sont équipées en luminaire noir avec détecteur de mouvements.

Les luminaires au R-1 du bloc A sont tous résistants à l'humidité.

Les éclairages de secours des cage d'escalier sont intégrés aux luminaires principaux.

Certains éclairages de secours sont indépendants des luminaires principaux.

-Le R-1 du bloc A est chauffé par des radiateur à convection disposant d'un thermostat et d'une sécurité en cas de surchauffe.

-Les caves privées sont équipées de luminaires sur le compteur commun.

-La salle de jeux et de sport sont équipées en prises et luminaires suffisants.

-L'entrée principale est équipée d'un kit de caméras de surveillance plug&play filaire. Un serveur de stockage 1 Tétra enregistre les mouvements dans le sas d'entrée. Cet équipement peut être aussi géré par application téléphonique à distance.

-Le portail est motorisé et peut être télécommandé, ou actionné par le bouton poussoir à l'intérieur, par un clavier à code à l'extérieur ou encore par la vidéophonie.

-L'ensemble des façades, mitoyen et abords est éclairé par des luminaires LED Noir ou gris foncé- IP 44.Actionné par une horloge astronomique

-Plusieurs spots extérieurs LED avec détecteur de mouvement sont placés aux extrémités ou dans les zones de passages.

-Une prise électrique étanche est placée derrière la fontaine, et au droit de chaque tableau pour l'entretien des communs.

-Trois prises électriques étanches sont mises à disposition pour la recharge des vélos sur le compteur commun.

-Trois bornes électriques sont en attente de leur futurs acquéreurs pour la recharge de leur véhicule propre sur les compteurs privés.

Descriptif des matériaux - Partie Commune:

Parachèvement et techniques spéciales:

Sanitaires

Les communs sont équipés de:

- Un WC suspendu type Geberit avec planche soft-close et panneau Sigmat 01 blanc.
- De deux vasques semi-encastrées posées sur plan de travail en bois traité type Baubuche.
- Une cabine de douche acrylique et paroi vitrée avec une porte ouvrante.
- Un avaloir dans le local technique est prévu.
- Un dévidoir avec une alimentation en eau chaude et eau froide dans le local technique au R-1 du Bloc A.
- Une pompe de relevage reprenant le WC, la douche et les éviers du R-1 du bloc A.
- Pompe hydrophore pour la récupération des eaux de pluie, alimentant le WC et la fontaine extérieure.
- Boiler électrique de 200L produisant l'eau chaude pour les éviers, la douche et le dévidoir.

Les tuyauteries d'évacuation sont en PVC (ou équivalent). Les tuyaux sont tous en chape, gainé et en Alpex multicouches.

Ventilation

Les parties commune au R-1 du bloc A sont équipées d'une ventilation mécanisée contrôlée double Flux sans échangeur de chaleur.

Des grilles de ventilation sont aussi intégrées au vitrage des menuiseries extérieurs dans chacune des cours anglaises.

La VMC à sa prise et évacuation d'air via deux buses enterrées sortant sur le pignon du bloc A.

Toutes les trémies techniques verticales RF sont ventilées en tête de trémie et en toiture.

Les décharges sanitaires sont prévues en ventilation haute en toiture.

La ventilation des appartements se fait par les façades munies d'une grille Diam. 125mm noire ou grise selon le support. A l'exception des appartements 4 et 8 où les hottes sont prévues avec des filtres à charbon sans évacuation extérieure.

Descriptif des matériaux - Partie Privée:

Parachèvement et techniques spéciales:

Système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire:

Chaudière

Chaque unité de logement dispose d'une chaudière individuelle (murale) au gaz et à condensation dont la puissance est de 24KW. Type VCW 226 Ecotec Pro. Située dans un local spécifique ou incorporée dans le local le plus approprié (buanderie ou dans les toilettes). Chaque chaudière est équipée de déboueur Flamco clean.

Chauffage Sol

Tous les appartements sont équipés d'un chauffage sol Type COMAP-BioPEX dans toutes les pièces habitables. Il est régulé par un thermostat d'ambiance (VRC 700 Multimatic- Filaire) et sonde extérieure. Les collecteurs sont sous la chaudière. Sont prévus aussi les nanomètres et les vannes de réglages et d'arrêt. Chauffage sol agrafée sur isolant projeté. Dimensionnement par le fabricant selon les normes en vigueur.

Production d'eau chaude sanitaire

Via la chaudière par production direct avec l'échangeur intégré et priorité sanitaire. Les collecteurs cuivre eau chaude et eau froide se trouvent sous la chaudière. Ils sont munis de vannes d'arrêts. Les tuyaux sont tous en chape, gainés et en Alpex multicouches.

Evacuation des fumées

Gainé CLV collective avec sortie en toiture ou par gaines double paroi Alu/PP par chaudière.

Adduction GAZ

Via des gaines individuelles enterrés extérieur en PEHD gainé et via des gaines type PLT en intérieur. Un regard est prévu sous chaque chaudière. Une vanne d'arrêt est prévue après le compteur, une autre à l'entrée du Bloc et une dernière à l'entrée de l'appartement.

Descriptif des matériaux - Partie Commune:

Equipements meubles :

Le projet a été partiellement aménagé dans ces parties communes de la manière suivante:

- Une étagère Métallique est mise à disposition avant le local technique afin de stocker les matériaux mis en réserve, les documents papier ou manuels d'utilisation.
- Partie Fitness:
 - Vélo de salon.
 - Vélo rameur.
 - Plaque vibrante.
 - Barre de traction fixée au plafond.
 - Cabine infrarouge en bois pour 2 personnes.
 - Un transat et une table basse.
- Partie Salle de jeux est mis à disposition:
 - Un table de tennis avec raquettes.
 - Un baby foot .
 - Un bureau de dessin avec une chaise.
 - Un porte manteau.
 - Un tapis de sol.
 - Un tabouret Noir.

N'est offert aucunes garanties sur les éléments meubles.

Descriptif des matériaux - Partie Commune:

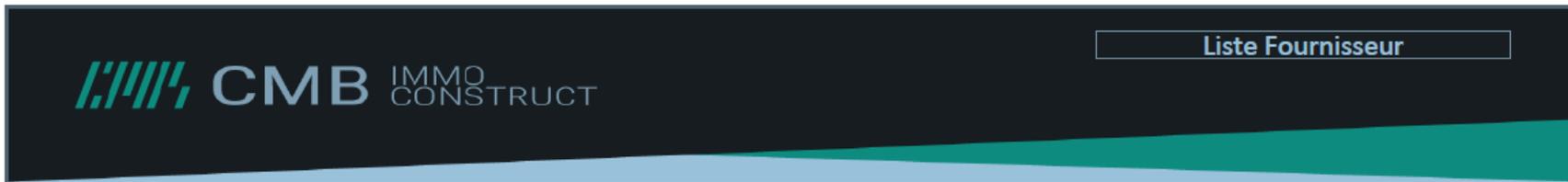
Equipements fixes:

Le projet a été partiellement aménagé dans ces parties communes de la manière suivante:

- Habillage de certains murs en mélèze naturel en demi cloison ajourée.
Les murs en face de l'escalier de la cave, le mur de la Toilette en face de la porte.
- Banc en bois Mélèze ajouré. Trois trappes d'accès, desservant l'accès au radiateur électrique et à deux prises.
- Demi Cloisons isolées, reprenant les vannes d'arrêt du GAZ dans la salle de Jeux
- Certaines décorations murales (Stickers et tableau)

Descriptif des matériaux - Partie Privée en situation projetée:

- Un contrat d'entreprise vous est proposé pour la réalisation clé sur porte des finitions intérieures par CMB Construct.
- Le prix est calculé sur la base des matériaux ou d'une gamme proposée, et les prix peuvent être adaptés auprès de nos fournisseurs selon vos envies.
- La liste non exhaustive des travaux de finition est la suivante:
 - *Equipement sanitaire*
 - *Les revêtements de sol.*
 - *Les revêtements muraux.*
 - *La menuiserie intérieure.*
 - *Les peintures.*
 - *Les aménagements intérieurs.*
 - *La cuisine*
 - *Ferronnerie éventuelle*



Adresse Projet:
41 rue Champs 4020 Liège

Une prise de RDV est nécessaire auprès de la personne de contact avant toute visite afin de vous offrir le meilleur service.

N°	Poste	Nom société	Adresse	Personne Contact	Numéros
1	Cuisine	Howdens cuisine	Rue de Wallonie 9, 4460 Grâce-Hollogne	Kevin Winters	04 239 69 70
2	Carrelage	Pirard	Rue du Travail 1, 4460 Grâce-Hollogne	Joseph Lamarca	04 246 35 95
3	Parquet	Mery Bois Tilff	Allée des Artisans 20, 4130 Esneux	Christophe Charneux	04 388.01.57
4	Porte	Mery Bois Tilff	Allée des Artisans 20, 4130 Esneux	Christophe Charneux	04 388.01.57
4	Sanitaire	Facq	Rue de Wallonie 16, 4432 Alleur	Giovanna Messina	04 290 41 25
5	Peinture	Pivot-badoux	Rue de Dinant 13 4550 Nandrin	Pivot Nathalie	085 51 12 09
6	Escalier	D'hondt	Avenue de l'Indépendance 85, 4020 Liège	Laurence Aemout	0498 88 88 95
7					
8					
9					

 **CMB S.P.R.L.** | Entreprise générale de construction
Rue Fagnery, 60 - 4052 Beaufays | 0495/57.72.18 | BE09 0018 3037 6357 | BIC GEBABEBB | TVA : BE 0688 730 880 | aes.cmbconstruct.be
www.cmbconstruct.be

Descriptif des matériaux - Partie Privée en situation projetée:

Equipements Sanitaires :

Chaque appartement est muni d'un compteur d'eau séparé.

Une formule de base est proposée par appartement pour l'équipement sanitaire. Elle se décrit comme suit:

Liste non exhaustive, confer le bordereau de prix.

- Un WC suspendu type Geberit avec planche soft-close et panneau Sigmat 01 blanc.
- Lave main noir avec robinet eau froide.
- De simples ou doubles vasques semi-encastrées posées sur plan de travail en bois traité type Baubuche.
- D'une douche avec une paroi vitrée et un mitigeur et une colonne de douche.
- D'une éventuelle baignoire et ses accessoires.
- D'une alimentation et décharge pour lave linge.



Plan de travail en Baubuche exemple:

Descriptif des matériaux - Partie Privée en situation projetée:

Equipements Sanitaires :

SLIM ROUND DE BAIN ACRYL 170X75CM - BLANC



Mitigeur lavabo avec vidage aut.



Robinet Lave-main 1/2" (l'eau froide)



NORDICA THERMOSTAT.B/D A.



Memento 2.0 Lave-mains 400x260mm



DINO 3 TUB 160X90X3CM - BLANC



Descriptif des matériaux - Partie Privée en situation projetée:

Ventilation :

Chaque unité de logements est pourvu d'une ventilation mécanisée contrôlée dit simple flux de type C, à savoir, apport naturel d'air frais par des grilles intégrées dans les châssis des locaux dits « secs » (séjour, chambres...) et une extraction mécanique d'air vicié au départ des locaux dits « humides » (WC, salle d'eau, buanderie, cuisine).

La ventilation assure une bonne qualité d'air dans les logements : l'air intérieur vicié est évacué mécaniquement à partir des locaux humides. La ventilation satisfait à la norme en vigueur.

Chaque unité de ventilation est contrôlable par un interrupteur trois vitesses.

Electricité:

Généralité:

Chaque unité est alimentée en 220V par un compteur indépendant

L'installation est conforme aux prescriptions de la société distributrice.

Les compteurs se trouvent dans le local technique commun destiné à cet usage à l'entrée du bâtiment.

Un tableau divisionnaire individuel est prévu dans chaque logement.

Les interrupteurs sont de type à bascule ou à poussoir Type Bticino Livinglight Blanc.

Les prises de courant sont assorties.

Les conduits démarrent du tableau divisionnaire vers les différents points lumineux et prises.

L'installation est contrôlée par un organisme agréé.

L'installation est livrée sans les appareils d'éclairage (spot, lustre, applique,..).

Compteurs jour/nuit selon tarif de la compagnie.

Attention : l'équipement varie suivant la composition du bien, Confer les plans électriques.

Descriptif des matériaux - Partie Privée en situation projetée:

Revêtement de sol:

L'ensemble des appartements sont carrelés au sol avec un carrelage est en grès Céram à placer en pose droite, format standard de 60x60 cm, carrelage rectifié, joint assortie. Type Cifre IRON PEARL MAT.
Plinthe en bois méranti ou assortie au carrelage.
Une gamme de couleurs et le format sont à définir auprès du fournisseur.

Les Terrasses extérieures sont revêtues d'un carrelage sur plot type Castelvetro Slate grigio 60*60cm.



Marbrerie:

Les tablettes de fenêtres des locaux habités sont en pierre naturelle (ou équivalent), de 20mm d'épaisseur

Peinture:

Les peintures murales des enduits du plafonnage sont faites en trois couches (1 primaire et 2 finition).
La gamme de la peinture est Levis Store. La couleur standard est blanche.

Descriptif des matériaux - Partie Privée en situation projetée:

Porte intérieures:

L'accès à chaque logement se fait par une porte palière résistant au feu (RF 1/2h).
Les portes à l'intérieur et palières des logements sont des portes type SVEDEX laqué d'usine en Blanc.

Dont les caractéristiques sont les suivantes:
Béquille 19mm Noir-Charnière 80*80 Noir- Ame tubulaire-Huisserie Droit DELUXE-
DEXFIX- Chant plat.



Cuisine:

Les cuisines proposées proviennent de notre fournisseur Anglais Howdens qui se tient à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.
Les cuisines de base sont toutes pourvues des électroménagers (four pyrolyse, taque vitro, hotte, réfrigérateur, cave à vin et lave vaisselle intégré).

Celles-ci peuvent être modulées et modifiées selon vos souhaits.



Entretiens et inspection:

Certains équipements, matériaux, installations et/ou autres bénéficient de garanties particulières limitées dans le temps décrites dans le DIU.

A l'échéance de chacune de ces périodes de garantie, la reprise des devoirs d'entretien régulier par les copropriétaires et/ou leurs représentants est essentielle pour assurer la pérennité de la construction dans tous ses aspects.

Ces devoirs portent aussi bien sur les parties communes que privatives (façade et toitures, installations techniques, finitions et équipements intérieurs, etc...)

Voir également à ce sujet le « Guide pratique pour l'entretien des bâtiments » édité par le CSTC (Centre scientifique et technique de la construction) www.cstc.be

Ci-dessous une liste non exhaustive:

- Inspection : Peinture RF commune des structures métalliques apparentes annuelle.
- Inspection : Peinture RF privée des structures métalliques apparentes annuelle.
- Entretien annuel des équipements sanitaires communs (pompe de relevage, boiler, VMC, groupe hydrophore)
- Inspection des toitures plates et coupoles biennuel.
- Entretien annuel des extincteurs incendie et système de détection incendie centralisée.
- Entretien annuel du système d'urgence des exutoires de fumée velux.
- Entretien des caméras de surveillance biennuel.
- Inspection et entretien des peintures extérieures biennuel.
- Entretien des plans de travail (meuble sanitaire) deux fois par an avec traitement adéquat.
- Entretien et inspection du système de motorisation du portail annuel.

Modifications:

Modifications de matériaux et /ou fournitures

les travaux sont exécutés par les entrepreneurs avec des matériaux indiqués dans le descriptif. Sur avis des bureaux d'études, **CMB construct** se réserve le droit d'apporter des modifications dans le choix des matériaux pour autant qu'ils soient de qualité équivalente. De tels changements peuvent s'avérer nécessaires pour des raisons d'ordre technique, légal, esthétique, économique ou commercial comme par exemple, la disparition du marché de certains matériaux ou procédés ou parce que les délais de livraison sont incompatibles avec le déroulement normal des opérations, etc.

Divergences par rapport aux plans contractuels

Les plans ont été établis de bonne foi par l'architecte et les bureaux d'études. Tous les plans et dessins, ainsi que les mesures reprises dans le descriptif, ne sont donnés qu'à titre indicatif. Des différences minimales de mesures par rapport aux plans contractuels peuvent survenir lors de la réalisation. Elles peuvent survenir entre les plans de demande de permis de bâtir et les plans de réalisation ainsi qu'entre les travaux effectifs dues à des causes différentes comme des écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelconque d'une des parties. Ceci est une brochure commerciale dont chaque plan a été redessiné par un graphiste. Le mobilier fixe et autre (placard, vestiaire, salon, chambres, etc.) ainsi que certains équipements techniques sont figurés sur le plan à titre d'information et en vue de faciliter la lecture des plans. Ces éléments ne sont pas compris dans le présent contrat. Toute différence entre les dessins et la réalité ne pourra être prise en compte.

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

- La TVA & les frais de notaires (enregistrement, honoraires,...)
- Les raccordements privatifs aux concessionnaires (eau, électricité, gaz éventuel, téléphone, télédistribution...) seront coordonnés par le promoteur, mais les coûts de ceux-ci seront refacturés à l'acquéreur.
- L'éventuel plan parcellaire du géomètre
- Les frais d'acte de base

Modifications:

Etudes supplémentaires

Certaines modifications peuvent nécessiter des prestations supplémentaires pour les bureaux d'études. Les frais de ceux-ci sont à imputer à l'acquéreur, et seront proposés à celui-ci pour accord avant que les bureaux concernés ne s'engagent dans les études nécessaires.

Travaux réalisés par des tiers

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire par lui-même ou par des tiers des travaux de quelque nature qu'ils soient, et ce avant la réception provisoire. Au cas où des travaux de modification seraient exécutés par un entrepreneur autre que celui du promoteur ou en dehors de sa connaissance, le promoteur ne sera pas responsable des appareils ou matériaux ainsi mis en œuvre et qui font partie de ces modifications. Après réception des travaux, si l'acquéreur fait exécuter des modifications et/ou des travaux dans son logement, le promoteur ne sera plus responsable.

Matériaux mis en œuvre

Nous informons l'acquéreur, que la construction étant rénovation lourde, il peut se produire de légers tassements ainsi que d'éventuelles dilatations de matériaux différents (béton/ poutrelle...), causées par des variations de température et/ou d'hygrométrie. Le résultat est que de légères fissures peuvent apparaître.

Celles-ci n'ont rien à voir avec la stabilité du bâtiment, mais elles sont inhérentes aux travaux effectués dans un bâtiment. Elles doivent donc être acceptées par l'acquéreur. Pour pouvoir appliquer un revêtement de finition (peinture...) directement sur les surfaces plafonnées, une préparation du support reste toujours nécessaire malgré le lissage final réalisé par le plafonneur. Cette préparation est fonction du niveau d'exigences de l'acquéreur et consistera en un ponçage et/ou un enduisage pelliculaire préalable aux opérations de finition.

Assurances

A partir de la réception provisoire ou de l'occupation même partielle de bien acquis, il appartiendra à l'acquéreur de souscrire les assurances qui lui incombent au titre de propriétaire.

Accès au chantier

Pour des raisons de sécurité relevant des lois en vigueur, l'acquéreur et/ou ses représentants/accompagnants ne pourront accéder au chantier qu'en compagnie d'un représentant du promoteur et uniquement sur rendez-vous avec celui-ci. L'acquéreur veillera à assurer en RC ses visites sur chantier tant pour lui-même que pour les tiers. Cette assurance exclut toute possibilité de recours contre **CMB Construct** les bureaux d'études ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours d'une visite.

Modifications:

Réception provisoire

A l'issue des travaux, l'acquéreur sera invité par **CMB Construct** à participer à la réception provisoire des travaux concernant son futur bien. L'occupation partielle ou totale ou l'usage des lieux par l'acquéreur vaut réception tacite des travaux.

Garantie décennale

La garantie décennale commence à partir de la réception provisoire, elle concerne les postes relatifs à la stabilité et à l'étanchéité du bâtiment. Ce descriptif est non contractuel et peut faire l'objet d'adaptation en cours de construction. ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours d'une visite.

Entreprise générale de construction:

CMB SPRL
BE 06 88 730 880
04 95 57 72 18
60 Rue Fagnery 4052 Beaufays
Aes@cmbconstruct.be



Maitre d'ouvrage:

DAK Invest SRL
BE 0746 919 893
60 Rue Fagnery 4052 Beaufays



Agence Immobilière:

Stoler Immo sprl
Rue de la Cathédrale 17 4000 Liège
04 223 50 95
info@stolerimmo.be

