



**DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX ET MATERIAUX :  
GROS ŒUVRE ET FINITION  
(CAHIER DES CHARGES)**

**PROJET**

**APPARTEMENT**

**\*\*\* UNIQUE - TRÈS LUXUEUSE - HAUT STANDING \*\*\***

Appartements et appartements duplex de 65 m2 jusqu'à 117 m2  
Salle de séjour spacieux - débarras - 1, 2 ou 3 chambres à coucher  
Cuisine équipée - salle de bain - toilette  
Avec grandes terrasses et appartements  
Garage - emplacements de véhicule possible

Centre du village  
A proximité des magasins, école et transport en commun, gare SNCB  
Sécurité est importante

**ARCHITECTE**

.....  
.....  
.....  
Tel : .....  
GSM : .....  
Fax : .....

**COORDINATEUR DE LA SECURITE**

SC Consult BVBA  
Over de Beek 39  
1840 STEENHUFFEL  
Tel : 052 / 30 82 75  
GSM : 0475 / 24 77 17 - 0477 / 23 10 68  
Fax : 052 / 30 82 75



## INTRODUCTION

- \* Ce document est un DESCRIPTIF GENERAL des fondations, gros œuvre, toiture, menuiserie extérieure, finition et technique de ce qui est prévu comme minimal dans l'équipement de base.
  - Les travaux cités sont à considérer dans leur ensemble de sorte que la NV LLYDA puisse effectuer le projet de façon homogène et dans les délais les plus rapides.
  - \* L'étude complète des travaux publics, le réseau d'égouts, stabilité (Ingénieur), sondage du sol, des techniques de cheminées et d'isolation sont toujours disponibles au siège social de la NV LLYDA et ceci sur simple demande.
  - Il est utile pour chacun de définir le plus d'engagements possibles dans des documents.
- \* Nous espérons une collaboration fécond, agréable et viabilisé



## TABLE DES MATIERES

### I TRAVAUX DE GROS OEUVRE

1. Gros œuvre	Page. 1
1.1. Travaux préparatoires et installation du chantier	1
1.2. Terrassement	2
1.3. Electrode de mise à la terre	2
1.4. Fondations	2
1.5. Structure de hauteur	3
1.6. Travaux en béton armé	3
1.7. Pierre bleue	4
1.8. Égouts	4
1.9. Cheminée	5

### II TOITURES

1. Travaux de toiture	6
1.1. Travaux de charpente pour toits inclinés	6
2. Couverture de toit	7
2.1. Sur toits inclinés	7
2.2. Sur toits plats	7
2.3. Cheminées	8
3. Travaux en plomb et zinc	8
4. Isolation de la toiture	8



## III FINITION

1. Installation sanitaire	9
1.1. Conduites et installations	9
1.2. Appareils	10
2. Installation électrique	11
3. Installation de chauffage	15
4. Plafonnage	22
5. Revêtement de la chape, des sols et des murs	23
6. Menuiserie extérieure	25
7. Menuiserie intérieure	27
8. Cuisine	27
9. Balustrades	27
10. Escaliers intérieurs	28

## IV PARTIES COMMUN

1. Escaliers	29
2. Rampe d'escalier	29
3. Ascenseur électrique	29
4. Travaux de peinture	29
5. Halls d'entrée	30
6. Réparation trottoir	30
7. Arrangement jardin	30

## V DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1. Travaux d'exécution conformes aux plans	31
Art. 2. Visites du chantier	31
Art. 3. Occupation des espaces habitables et autres locaux	31
Art. 4. Direction des travaux	31
Art. 5. Permis de bâtir	31
Art. 6. Frais d'enregistrements, honoraires notariaux, taxes t.v.a. ...etc....	32
Art. 7. La coordination de sécurité est désignée et payée par la SA Llyda	32
Art. 8. Changements et travaux supplémentaires	32
Art. 9. Post face	32
Art. 10. Généralités	32
Art. 11. Clause d'arbitrage	33



## I TRAVAUX DE GROS OEUVRE

### 1. Gros œuvre

#### 1.1 Travaux préparatoires et agencement du chantier :

Planification avant le commencement des travaux.

La N.V. LLYDA :

- Prend toutes les mesures nécessaires afin d'éviter des dégâts aux bâtiments voisins, chemins, environnement, finitions etc....
- Effectue aux alentours du projet tous les états des lieux.
- Prend en charge l'eau et l'électricité pendant la durée des travaux.
- Installe la grue et aménage le chantier à ses frais.
- Prévoit tous les approvisionnements nécessaires pour les conduites publiques.
- Les raccordements définitifs : eau, électricité, éventuellement gaz, téléphone, câble TV, égouts sont à charge de l'acheteur. (Sauf dispositions contraires)
- Au plus tard à la fin des travaux, tous les décombres seront évacués par la SA Llyda. Les décombres de pierre qui pourront être re-utilisés seront toujours accompagnés d'une agrégation C.O.P.R.O. demandée et payée par la SA Llyda.
- Tous endommagement causé aux trottoirs, fosses, trottoirs souterrains et/ou conduites (eau, électricité et gaz) apporté sous la responsabilité de la SA Llyda seront réparés et pris en charge par la SA Llyda.



## 1.2 Terrassement :

- Concerne entre autres tous travaux de terrassement pour fondations, fosses septiques.
- Les plaques de gazon et la terre libre seront évacués jusqu'à 20 cm de profondeur maximale et seront réutilisés pour combler le contour des fondations (si nécessaire). Si ceci paraît impossible/infaisable ce sera évacué et pris en charge par la SA Llyda.
- Les fondations sont creusées jusqu'à minimum 80 cm sous le niveau du terrain jusqu'à ce qu'il soit obtenu une qualité de terre minimale équivalente à 2 kl/cm<sup>2</sup>.
- L'analyse du terrain est compri dans le prix d'acceptation, ce qui permet d'évaluer une fondation appropriée. (cfr Mission de l'ingénieur)
- Si le sous-sol est d'une qualité médiocre (capacité de charge minimale) et qu'il nécessite une construction de terrassement plus chère, les travaux supplémentaires éventuels seront pris en charge par la SA Llyda.

## 1.3 Mise à la terre :

- Sous les fondations une boucle de terre, section 35 mm<sup>2</sup>, résistance 10 ohm, au moyen d'un câble en cuivre, suivant A.R du 10 mars 1981, pour mise à terre de l'installation électrique complète sera installée.

## 1.4. Fondations :

- Suivant les sections, mentionnées sur les plans de bétonnage, les fondations seront d'une section minimale de 40 cm d'épaisseur et de 60 cm de large sous les murs extérieurs et de 50 cm sous les murs intérieurs.
- Le système de fondation est choisi par et sous la responsabilise de l'ingénieur en stabilité désigné par NV LLYDA (l'étude est à examiner sur le siège de la S.A. Llyda).
- Les travaux de maçonnerie des fondations en blocs de béton plein pour les murs extérieurs des caves et en bloc de béton creux pour les murs intérieurs.
- Remplissages en sable de l'Escaut damé ou en sable stabilisé ou en bricallions, si nécessaire. (cfr. Ingénieur stabilité)
- Ecran imperméable (feuille de polyéthylène de 0,2 mm) sous la dalle de sol contre l'humidité ascendante ou voûtes vide sur les fausses caves.



- Sous-pavement en béton armé d'une épaisseur minimum 15 cm avec armatures de répartition.
- Coalter et si nécessaire cimenter les maçonneries souterraines est également comprises.

## 1.5 Tavaux de maçonnerie montant :

- Les contre-murs extérieurs sont interrompus thermiquement par un vide avec isolation (polystyrène extrudé de 4 cm) fixé avec des clips isolants sur la contre façade. Vide d'air d'au moins 2 cm ou des pierres d'isolation JUWO-OROTON. C'est le même système que mentionné si dessus, mais sans isolation mais avec un vide d'air d'au moins 2 cm (décision SA Llyda et dépendent de l'architecte / bâtiment)
- Pierre de parement façonné à la main d'une teinte de couleur beige clair nuancée.
- Les linteaux au-dessus des fenêtres avec pierres de parement posées verticalement.
- Briques de préfabrication pour la maçonnerie portante.
- Sous tous les murs maçonnés il est prévu une isolation humidifuge, afin d'éviter l'humidité ascendante et conformément aux détails techniques a ce sujet. Le pli-Z des murs extérieurs évacue également l'humidité du vide d'air. En dessous, des joints d'about restent ouverts pour l'évacuation de l'humidité du vide d'air et la ventilation du vide d'air.
- Tous les murs maçonnés sont effectués en assemblage, de façon à ce que les murs en équerre soient ou bien reliés ou bien rattaché par une armature. Les pierres sont soit cimentées ou collées (dépendant de la brique de préfabrication employée cfr. 1.5).
- Le rejointoiement de la façade : mortier à jointoyer : 2 parts de sable blanc et 1 part de ciment.
- Le rejointoiement de la maçonnerie des garages et buanderies est inclus ((mortier) (≠ cols cfr. 1.5))
- Aux raccordements des châssis et des portes, la maçonnerie intérieure et extérieure est séparée pour éviter des liaisons thermiques.



- Le parement est fixé à l'aide de spatés galvanisés (5 par m<sup>2</sup>)
- La hauteur du plafond est partout de 2.56m, sauf dans la cave où elle n'atteint que 250 cm. (à moins qu'indiqué autrement sur le plan).

#### 1.6 Travaux en béton armé :

- Les poutrelles en béton, colonnes, linteaux, parois en béton ... qualité béton : B 350. Armatures et sections des poutrelles en béton suivant l'étude de l'ingénieur.
- Isolation des poutres et colonnes de béton avec heraclith, heratecta ou des plaques en polystyrène extrudé contre les liaisons froides.
- Escaliers intérieurs en béton armé.
- Voûtes au-dessus du rez-de-chaussée et des étages : en voûtes vide armé lisse.
- En variante : Voûtes: plaques grand format le bas brute à plâtrer. Elles sont constituées d'éléments préfabriqués, qui à l'aide d'un coulage de béton et le placement d'armatures supplémentaires permettent d'obtenir une plaque de béton armé monolithe.
- Voûtes au-dessus des garages et buanderies : voûtes lisse. (non plâtré)

#### 1.7. Pierre bleue :

- Les appuis de fenêtres, des portes extérieures et des garages : à exécuter en pierre bleue et/ou granit, type Jasberg Adouci, épaisseur minimale de 4 cm. Petit granit de 5 cm proéminent au travail de parement. Légèrement incliné. Les appuis de fenêtres et appuis de terrasse (cfr. Plan) éventuelle sont équipés d'une coupe gouttes. La face latérale et frontale, de même que la face supérieure sont adoucies. Les appuis de fenêtres sont dans la mesure du possible réalisés d'une seule pièce. Si la longueur est trop importante, l'appui de fenêtre est divisé en plusieurs pièces où il est prévu sous le socle une isolation contre l'humidité. En absence de coupe gouttes, l'appui de fenêtre est toujours incliné.





## 1.8. Égouts :

- Accessoires avec une agrégation Benor et un diamètre adapté et prévu des accessoires appropriés.
- Les chambres de visite et les puisards en PVC solide, diamètre 40 cm avec couvercle en fonte fermés hermétiquement.
- Les conduites d'égouts sont reliées entre-elles avec un système de fixation avec des anneaux de fermeture en caoutchouc hermétiques.
- Siphon double avec éventuellement un trop plein dans la 2<sup>ème</sup> chambre sceptique contre les odeurs.
- Fosses sceptiques : suivant exigences de la commune. En préfabriqué, avec 2 chambres, répondant aux normes du Ministère de la Santé Publique et de la Famille.
- Raccordement aux égouts publics: est réalisé par l'entrepreneur ou les ouvriers communaux, mais sont à charge de l'acheteur (sauf dispositions écrites contraires).

## 1.9. Cheminées :

- Cheminées et évacuations d'air sont réalisées tels que prévu sur le plan descriptif des travaux et sont du type BEMAL et travail de façon statique (à visiter au siège de la SA Llyda). Prévu dans le WC, salle de bain (douche) et débarras.
- Les conduites de condensation pour les séchoirs, à certains étages, ne sont pas prévues, vue qu'un séchoir ne sait pas pousser l'air condensé sur une distance de plus de 5 m en hauteur sans être condensé.



## II TOITURES

### 1. Travaux de toiture

#### 1.1. Travaux de charpente pour toits inclinés : (cfr. Plan)

##### 1.1.1 En premier choix Oregon

Ce bois de charpente satisfera à toutes les normes courant concernant l'humidité, crevasses, nœuds, cœur, aubier et autres.

Avec chevrons, d'une section de 3,5 cm de largeur et 18 cm de haut, placés tous les 45 cm mesurés cœur sur cœur, ou des moises de 7/18 ou 8/23 suivant la portée et solives 6/7 ou 7/9, aussi tous les 45 cm.

On prévoit également les faîtages panne, chevrons de brisis, des moises, contreventements nécessaires, chacun d'une section adaptée (destiné contre les bactéries et les moisis).

Les pieds des chevrons seront placés sur les plaques murales continues, qui à l'aide de crochets ou de vis fixé sont ancré dans le béton du sol de l'étage, de même que les contre-fiches posées sont fixées sur des plaques murale qui à l'aide des plots et boulons sont fixé au béton de étage.

Lorsque les pieds des chevrons ne sont pas placés sur le béton de étage, mais sur des murs maçonné plus haut que la dalle d'étage, il est prévu dans le gros œuvre des murs une poutre circulaire en béton armé et plaque murale, afin de permettre au charpentier l'ancrage et le soutien simultané.

##### 1.1.2 Sous-toiture en feuille de PVC-D armé filtrant.

Lattes pour tuiles : 25 x 35 mm en rouge du nord, traité contre la formation de moisissure et les insectes.

Ou sous-toiture rigide type bi-plex ('moins de bruit) (décision SA Llyda: dépend de bâtiment à bâtiment cfr. Architecte)).



### 1.1.3. Débordement:

**Ou bien :** lorsque le plan prévoit un long saillie (largeur à lire sur le plan), la corniche est composée d'une planche de bordure en PVC brun foncé à une hauteur de plus ou moins 16 cm et un revêtement de la face inférieure des saillies avec des planchettes en PVC brun foncé accrochées contre la façade à l'aide d'une latte de fermeture en PVC profilée. (cfr. plan)

**Ou bien :** par des éléments de dépassement en béton préfabriqué type "préfacil". (à visiter au siège de la SA Llyda) (cfr. plan)

### 1.1.4. Noues:

Les noues sont des gouttières intérieures aux constructions de la toiture en forme L et aux lucarnes faîtières. Ces gouttières sont soutenues par des chevrons sur lesquels un bordage à noues (2 x 3 planches de bordure de 1,8 x 10 cm) est ajouté.

## 2. Toiture

### 2.1. Sur toits inclinés : (cfr. plan)

- Tuile «Royal», agrégation Benor, tuile bétonnée avec double voûte colorée en masse et munie d'une double couche de protection : « Royal » et double fermeture sur le côté. Couleur : noir.
- Les fenêtres du toit sont du type Velux. Fenêtres basculantes avec double isolation et clapets de ventilation, type GGL.

### 2.2. Sur les toits plats : (cfr. plan)

- Chape d'inclinaison - pente : minimum 1,5 cm/m.
- Couches antibuée (perforées) + pare-vapeur
- Isolation thermique en plaque de polyuréthane, épaisseur 5 cm
- Étanchéité des toits avec système de toit plat (derbigum ou système-polygum), composée de 2 couches (tissu de fibre de verre bitumé 3 mm et bitume polyester 4 mm)  
Placés dans les règles de l'art et avec les accessoires de finition en aluminium pour couvrir les profils, les côtés, le contour du toit, ...



### **2.3. Cheminées :**

Cheminées, cage d'ascenseurs, conduits d'aération qui se trouvent au dessus du toit sont recouverts avec du derbigum (toit plat) ou des plaques (toit inclinés).

### **3. Travaux en plomb et zinc**

- Tuyauteries d'eau pluviales en PVC brun foncé : 8 x 8 cm ou ronde ou en zinc. (le choix se fait par la SA Llyda sans différence de prix pour le client)
- Gouttières pendantes en PVC ou zinc profilé avec queue à borlet.
- Noues: le bordage à noues décrites précédemment est revêtu avec du zinc au repli en baguette.
- Relevés de cheminées et cage d'ascenseurs : en zinc et plomb.
- Profile de rive de toiture en aluminium éventuels au toits plats d'une hauteur de vue de +/- 5 cm.
- Tous les autres raccordements et rebouchages des constructions Préfab, maçonnerie, toiture, passage de toit pour cheminées, lucarnes faîtières, lucarnes etc.... sont bouchées avec des salins en plomb ou zinc encastré dans le béton ou la maçonnerie.

### **4. Isolation de la toiture**

- Les toits inclinés sont isolés au moyen de 12 cm de laine de verre ou laine de roche de type rouleaux à l'aide brides de crochets (1 face aluminium)  
La distance entre les chevrons correspond à la largeur de l'isolation du toit, tandis que la feuille aluminium a des brides de crochet par les deux cotés, de telle façon que l'on sache les agraffer aux chevrons d'une façon efficace.  
La feuille alu sert de coupe buée et est à placer du côté intérieur (côte chaud).
- La laine de pierre suit les gabarits des locaux chauffés sous le toit et est placée également derrière les supports verticaux sur le sol d'étage et jusqu'au-dessus du mur extérieur avec vide ventilé.



### III FINITION

#### 1. Installation Sanitaire

##### 1.1. Conduites et installation :

L'installation comprend :

- Le compteur d'eau, à charge et à la demande de l'acheteur, est installé par la société locale, en même temps que la connexion du privé et du réseau public et ceci en accord avec la réglementation en vigueur.  
L'acheteur donnera de plus une procuration (+ copie carte d'identité) au gestionnaire afin de permettre à celui-ci de demander le raccordement.  
(Ceci est également valable pour la demande d'électricité)
- Les conduites d'alimentation existant en conduites alu durable de type VPE (intérieur des conduites) en type PE (extérieure des conduites).  
Ce système de conduite individuelle permet de garder une pression et un écoulement des eaux constant.
- conduites en cuivre ou en autres matériaux pour EF et EC (Eau Froide ou Eau Chaude) avec le diamètre approprié et placé en conduites alu durable de type VPE (intérieur des conduites) en type PE (extérieure des conduites).  
Les conduites sont installées avant les travaux de plâtrage et de sols, ainsi que tout soit incorporé.  
(Uniquement construction et murs non plâtrés).
- Les tuyaux d'évacuation en PVC Benor agréé, raccordés au système d'égouts. Si la hauteur excède les 8 m, un manchon d'expansion sera placé à tous les étages afin de réduire au minimum l'expansion des matériaux PVC. (cfr. Entre autre l'influence de l'eau chaude et froide (dilatation)).



- Livraison et placement des appareils sanitaires, ainsi que la mise en service et tester l'installation placée.
- Les conduites d'évacuation et d'arrivée sont placées en groupe dans des gaines de canalisation.
  
- Arrivages et évacuations prévues :
  - Robinet dans le garage
  - Approvisionnement eau potable chaude et froide pour les cuisines (évier) + évacuation y compris : arrivée et évacuation pour la lave vaisselle
  - Approvisionnement en eau froide pour raccordement pour machines à laver et évacuation.
  - Approvisionnement eau chaude et froide pour salle de bain (baignoire, lavabos et douche éventuelle)
  - Approvisionnement en eau froide pour le WC et lave-mains.
  
  - L'installation des conduites sanitaires se fait autant que possible dans des gaines prévues spécialement à cet effet.
  - Là où, exceptionnellement, aucune gaine n'est présente, la finition se fait par des panneaux de gyproc/gyplat.

## 1.2. Appareils :

- Livraison et placement des appareils sanitaires et accessoires :

\* Bain d'acier fondu avec surface épaisse + évacuation automatique + mélangeur Grohe avec rondelle de céramique + garniture de douche avec pomme d'arrosoir (2 positions) et porte savon sur barre d'arrosoir.

**En cas de douche** : bac de douche 80x80 cm + mélangeur Grohe avec rondelle de céramique + panneaux de douche en verre synthétique.  
Dans ce cas, pas de garniture de douche à la baignoire, mais dans la douche, mais une pomme d'arrosoir à la baignoire.  
A la baignoire sera aménagé un porte-savon en chrome.  
A la baignoire un double porte essuies de 60 cm

\* WC avec réservoir de chasse Geberit + tuyaux et robinets Shell nécessaires + porte-papier et porte essuies en chrome.

**Lors d'un WC séparée** toujours un lavabo lave-mains +/- 50 x 22cm + robinet d'eau froide et siphon en chrome.



\* Lavabos un ou deux (suivant prévu sur le plan) + robinet mélangeur Grohe avec rondelle en céramique + évacuation.

\* Meuble de salle de bain muni d'un ou deux lavabos encastré (voir plan) en plaque d'acier +/- 40 x 47 cm.  
Meuble consistant d'un dessus de lavabo avec relevé 60, 70, 80, 90, 120 ou 130 cm (suivant la grandeur de la salle de bain (voir plan)) + armoire basse de la même largeur + miroir et armature lumineuse de la même largeur + armoire colonne gauche et/ou droite large de 35 cm (si prévu sur le plan).

## 2. Installation Électrique

2.1. Installation électrique conforme à la dernière édition du Règlement Technique de la Fédération des Entreprises d'Électricité de Belgique, RI - AR 10 mars 1988, à laquelle l'installation basse et moyenne tension des locaux ouverts ou fermés doit satisfaire.

2.2. L'installation électrique prévue par la N.V. LLYDA comprend :

- L'équipotentiel (nœud de prise de terre), sur lequel toute l'installation est accordée via la borne principale de prise de terre.
- Un tuyau d'attente vide depuis le panneau de répartition (la place est mentionnée sur les plans) jusqu'à l'extérieur du bâtiment, pour permettre à la société d'électricité la réalisation du raccordement au réseau public.
- Le tableau de distribution dans une boîte fermée, type Vynckier, avec coupe-circuit automatiques, différentiels (un général et un pour la salle de bain ou la douche) et une fiche d'information concernant les circuits électrique et les fusibles (placées dans le débarras).

2.3. La demande d'inspection électrique sera faite par N.V. LLYDA.

2.4. Les frais d'inspection électrique, à effectuer par un organisme de contrôle agréé, sont à charge de N.V. LLYDA.

2.5. Le compteur (tarif jour et nuit ou tarif tri-horaire), à placer dans le local des compteurs et le branchement définitif + le câble, sont à charge de l'acheteur (sauf autres conventions écrites).



- 2.6. Les conduites placées dans des tuyaux et/ou câbles, sont encastrées dans les murs et les sols, sauf garages, (caves) et débarras de même que pour les câbles d'arrivée et de départ du compteur, placés sur la construction des murs et plafonds non plâtrés.
- 2.7. Les prises de courant et interrupteurs sont placées dans des boîtiers d'encastrement. Ils sont placés sur la construction dans les garages, caves et débarras. La marque des prises de courant et interrupteurs: NIKO PR 20, de couleur ivoire.
- 2.8. Les luminaires et les câbles des haut-parleurs ne sont pas compris dans le prix.
- 2.9. Les interrupteurs, points lumineux et prises de courant prévus par appartement Suivant tableau ci-dessous : plan de l'appartement à consulter au siège social de la SA Llyda. (le tableau suivant est seulement un exemple d'un appartement moyen)
- \* Salon :
    - 1 point lumineux (double direction)
    - 5 prises de courant simple
    - cfr. III -2.10
  
  - \* Salle à manger :
    - 1 point lumineux (double direction)
    - 4 prises de courant simple
    - cfr. III -2.10
  
  - \* Cuisine :
    - 1 point lumineux (une seule direction)
    - 1 prise de courant double et 2 prises de courant simple
    - 1 point lumineux (une seule direction) en dessous de l'armoire supérieure
    - 1 prise de courant pour éventuellement (= supplément) petit chauffe-eau de cuisine supplémentaire.
  
  - \* Hall privé :
    - 1 point lumineux (double direction)
    - 1 prise de courant simple





- \* Hall de nuit : - 1 point lumineux (double direction)
- \* WC : - 1 point lumineux (une seule direction)
- \* Salle de bain :
  - 1 point lumineux (une seule direction)
  - 1 point lumineux (une seule direction) pour meuble
  - 1 prise de courant simple dans le meuble
- \* Chambre à coucher 1 :
  - 1 point lumineux (double direction)
  - 1 prise de courant double et 2 prises de courant simple (cfr. III -2.10)
- \* Chambre à coucher 2 :
  - 1 point lumineux (double direction)
  - 1 prise de courant double et 2 prise de courant simple (cfr. III -2.10)
- \* Débarras /dressing :
  - 1 point lumineux (une seule direction)
  - (cfr. III -2.10)
- \* Terrasses : - 1 point lumineux (une seule direction)
- \* Garage :
  - 1 point lumineux (double direction)
  - 2 prises de courant
- \* Caves :
  - 1 point lumineux (double direction)
  - 1 prises de courant
- \* Grenier :
  - 1 tuyau d'attente pour point lumineux
  - 1 tuyau d'attente pour prises de courant

## 2.10. Équipements supplémentaires inclus et alimentation électrique :

- Sonnette lumineuse avec transformateur à la porte d'entrée.
- Tuyau pour le raccordement au thermostat de la chambre.
- Par cuisine : alimentation de courant : hotte, frigo, plaque de cuisson, four et lave-vaisselle
- Alimentation de courant pour machine à laver, séchoir et congélateur dans le débarras de la cuisine
- Tuyaux pour fil de téléphone dans le living et 2 chambres.



- Tuyaux avec tire fil pour câble de TV dans le living et 2 chambres.
- Alimentation de courant pour un ventilateur éventuel dans la salle de bain et/ou WC (en supplément)
- Vidéophone dans le living.
- Alimentation pour le chauffe-eau électrique.
- L'entrée et les paliers sont pourvus de plafonniers, allumages à l'aide d'un bouton poussoir lumineux relié à une minuterie.

2.11. Si on prend à plusieurs endroits des signaux de TV et une perte de qualité surgirait ainsi, lequel fait nécessaire l'installation d'un amplificateur, alors la société de la télédistribution peut installer un amplificateur, mais uniquement sur demande et au frais de l'acheteur.

2.12 Un plan standard pour l'exécution des travaux d'électricité sera remis, par lequel l'acheteur se déclare d'accord et sur lequel toutes modifications éventuelles doivent nous être communiquées au minimum 60 jours avant le début des travaux d'électricité.

Pour les ajouts éventuels de points lumineux et de prises de courant, les prix unitaires suivants seront facturés :

- Prise de courant :	€ 38,00 / pièce
- Double prise de courant :	€ 61,50 / pièce
- Triple prise de courant :	€ 85,00 / pièce
- Point lumineux :	€ 24,79 / pièce
- Interrupteur :	€ 38,00 / pièce
- Prise TV :	€ 76,00 / pièce
- Prise Internet:	€ 76,00 / pièce
- Prise Téléphone:	€ 38,00 / pièce
- Tuyau vide :	€ 27,50 / pièce
- Prise haut-parleur: par boîte :	€ 38,00 / pièce
- Trou dans le béton pour les spots :	€ 60,00 / pièce
- Variateur de lumière:	€ 97,50 / pièce



### 3. Installation de Chauffage

#### 3.1. Installation de chauffage électrique :

- A) **CALCUL DE PERTE DE CHALEUR** : le calcul de perte de chaleur pour les différentes pièces sont établies conformément NBN B62-003. Le choix des appareils de chauffage sont faits en fonction des directives comprises dans le « GUIDE PRATIQUE... » édition CEG nov. 1996.
- B) Tous les appareils doivent être conformes aux normes de sécurité harmonisée Européenne, et doivent ainsi au minimum avoir le label CE, complété éventuellement par la marque d'inspection par un organisme d'inspection européenne, comme CEBEC, VDE, KEMA, NF ...etc.
- C) **APPAREILS D'ACCUMULATION D'ÉLECTRIQUE - POÊLE ECO (sont placé dans le living)** les appareils d'accumulation, en version compacte, ont les caractéristiques suivantes :
- l'extérieure : le revêtement a des coins arrondis et est muni des accessoires nécessaires afin de pouvoir les ancrer dans le mur. Le revêtement de l'appareil est blanc (RAL 9001) et la grille d'évacuation est de couleur champagne. La grille se trouve à l'avant, de façon horizontale, en dessous de l'appareil. Ceci permet de délivrer une chaleur dynamique. En dessous de cette grille se trouve une deuxième grille, muni d'un filtre à peluches. Au moyen de cette deuxième grille l'air de l'environnement est aspiré au moyen d'un ventilateur(s) tangentielle intégré. Au dos de l'appareil se trouve une grille distance mur. Mesure : profondeur 24,5 cm (28,5 cm distance du mur inclus), hauteur 66 cm, longueur en fonction de la grandeur noyau.



- données techniques : la constitution du noyau est tel que les rhéostats d'acier affiné sont placés de façon horizontale entre les pierres centrales, en Féolite de qualité supérieure. Le noyau est à l'avant, à l'arrière et par-dessus, enveloppé d'isolation micro thermique et sur les côtés et en dessous, enveloppé d'une plaque vaste vermiculite. L'isolation autour du noyau est TOTALEMENT libre de filandres. Le revêtement à l'avant, à l'arrière et par-dessus peuvent être enlevés sans qu'il y ait contact direct avec le noyau en soi. La température du noyau, image devant le contenu du noyau, est conduite par un thermostat chargeable électromécanique d'une précision extrême. Ce tentacule est intégré dans l'isolation de côté.

Un deuxième tentacule, intégré dans une résistance pilote, permet de conduire le chargement de façon automatique. Derrière la grille d'évacuation se trouve un clapet de mélange dirigé de façon bimétal, qui fait de sorte que la température de sortie, lors de la décharge dynamique, reste le plus constante que possible et n'excède pas 130K.

- la capacité de chaleur des appareils est mesurée dans un calorimètre, conformément les méthodes décrites dans la norme CEI 59C/79/CDV. Les appareils sont munis d'une mise en œuvre sur le tarif tri-horaire, et leurs capacités sont donc basées sur le facteur d'accumulation  $f_s = 0,35$ . Les appareils doivent, en fonction de la grandeur du noyau, avoir une capacité jonction suivante et avoir la capacité de chaleur conforme. Le choix de la grandeur de l'appareil est tel que la capacité compense exactement la perte net :



Grandeur du noyau	Capacité de raccordement Pn	Capacité de chaleur minimale Ph	Facteur d'accumulation fs
1	2,4 kW	1670 W	0.35
2	3,6 kW	2470 W	0.35
3	4,8 kW	3090 W	0.35
4	6,0 kW	3980 W	0.35
5	7,0 kW	4540 W	0.35

- Au raccordement sur 3\*400 V 50 Hz les appareils peuvent être transformés sur 84% de leur capacité de raccordement minimale, et gardent quand même leur capacité de chaleur effective. Les appareils peuvent également être raccordés sur 3\*230V 50 Hz.
- Les appareils sont munis pour se diriger par une direction de chargement, suivant le signal 80%ED.
- Partant d'un chargement complet, les appareils ont, après 16h de déchargement statique sans rechargement, un contenu de noyau utile qui est au minimum égale à 45% du contenu de noyau qu'ils ont à un chargement total.
- Les appareils peuvent être munis d'un thermostat spatial intégré ou d'un thermostat au mur. Ce dernier peut être du type compatible avec le système domotique Bussy EIB.
- Type d'appareils 2NG4...

#### D) DIRECTION DE CHARGEMENT :

- LA DIRECTION DE CHARGEMENT POUR POÊLES AVEC ACCUMULATION est composée des éléments suivants :
- un tentacule extérieur, ceci est un résistants NTC, avec caractéristique température / résistance normalisée.
- un régulateur central, à prévoir dans le tableau de distribution générale, avec comme fonction un chargement admis optimal des poêles en fonction de :
  - la température extérieure
  - la situation tarifaire
  - en cela sont prévues minimale les possibilités de mise au point suivantes:

- 17 -



- la température extérieure au-dessus duquel un chargement n'est pas permis (E2)
- la température extérieure pour lequel le noyau doit être rempli (E1)
- la température extérieure, au-dessus duquel aucun chargement en journée, en dehors du trafic est permis (TS)
- le temps après lequel, pendant la nuit, le chargement optimale a été atteint (E3)
- le temps total du cycle (UMD)
- le temps de conservation ou la période de synchronisation (SEH)
- la durée de la période de chargement principal (TU), simultanément le moment auquel on passe vers la ligne de journée.
- la raideur de la ligne de journée (E15 et E4)
- ceci avec un signal de commande à 80%ED
- l'amplificateur de groupes par appareil, pour pouvoir adapter individuellement, indépendant pour chaque maison, le niveau de confort. Possibilité de programmer entre + 10% et - 30%. Ces amplificateurs de groupes sont intégrés dans le tableau de distribution de la maison. Ces amplificateurs de groupes prennent soin d'une séparation galvanique entre le signal de commande du régulateur central et la tension propre à la l'appartement.

**E) REGULATEUR DE LA TEMPERATURE** : dans chaque pièce un thermostat spatial est prévu. Dans les pièces munis de POÊLLES ECO, il y a un thermostat au mur, placé à 1,45 m de hauteur, sur un mur intérieur, sans influence de la lumière du soleil ou autre source de chaleur ou de froid. Le thermostat peut avoir maximum un interrupteur différentiel de 0.3° C. Dans les pièces chauffées par des appareils de chauffage direct, ont fait appel à des thermostats intégrés dans les convecteurs, sauf si plusieurs convecteurs sont prévus pour réchauffer la pièce, dans ce cas tous les convecteurs qui se trouvent dans la même pièce doivent être dirigés par un seul thermostat au mur.



## F) APPAREILS DE CHAUFFAGE DIRECT

(sont prévus dans les chambres à coucher et le hall d'entrée) :

→ les convecteurs statiques ont les caractéristiques suivants:

- l'extérieure : le revêtement est à l'avant tout à fait lisse, à l'exception de la grille, qui au-dessus, dans le prolongement de la plaque à l'avant, et mis de façon verticale. Le revêtement est blanc, avec une grille de couleur grille pâle. L'appareil est muni d'un anneau de fixation, qui permet de pencher l'appareil vers l'avant afin de pouvoir nettoyer derrière l'appareil. Il a une profondeur de 10 cm, une hauteur de 42 cm et une longueur en fonction de la capacité.
- caractéristiques techniques :
  - la grille verticale à une influence positive sur la chaleur d'émission et prend soin d'une température spatiale assez homogène.
  - les modèles de capacité disponible : 0.5kW, 0.75 kW, 1.0kW, 1.25kW, 1.5kW, 1.75kW, 2.0kW, 2.5kW et 3.0kW. La capacité à choisir est 20% plus élevée que la perte de chaleur nette, pour permettre, après une diminution de la température, une accélération de la température.
  - les thermostat électronique intégrés est d'une grande précision, après quoi le disjoncteur différentiel peu atteindre au maximum 0.3°C et la dérive (différence entre la valeur programmée en fonction de la charge de l'appareil) au maximum 0.5°C. Le thermostat à une possibilité de programmation de +5°C jusqu'à + 30°C.
  - l'appareil est muni d'un résistants à aiguille à température basse, qui garantit une remise de chaleur rapide, qui est nécessaire étant donné que, par le thermostat électronique spatial, des temps de réactions rapide doivent être assurées.
  - le thermostat spatial peut être dirigé par un fil pilote à abaissement de température (5K).
  - le thermostat spatial peut être muni d'une cassette économique, qui non seulement l'abaissement de température automatique, intègre aussi une fonction de fenêtre ouverte.
  - le thermostat spatial peut être raccordé au système domotique EIB, par un module tampon.
  - l'appareil est muni d'un disjoncteur bipolaire IN/OUT.
  - l'appareil a un degré de protection IP21.



## G) LES CONVECTEURS VENTILLO

Ces appareils sont conçus spécialement pour l'utilisation dans la salle de bains et ont les caractéristiques suivantes :

- l'extérieure : à l'avant une plaque lisse avec en dessous une grille intégrée verticalement, qui dirige le courant d'air chaud vers le bas. Ils sont munis de tous les accessoires de montage mural. Revêtement laqué blanc. Mesure : profondeur 9,2 cm, hauteur 40 cm et longueur 30 cm.
- caractéristiques techniques : la remise de chaleur se fait de façon dynamique par un ventilateur intégré. Le thermostat spatial intégré à une possibilité de programmation de +5°C jusqu'à + 35°C. Le degré de protection est IP21. L'appareil peut être placé en dehors de la zone de protection (60 cm du bain) dans la salle de bain. Par rapport à la perte de chaleur nette, l'appareil est surdimensionnée de 50%, afin d'assurer une remise à température rapide. Modèle de capacité disponible : 2kW.





### 3.2. Installation de chauffage au gaz :

3.2.1. **Uniquement** si la compagnie fournisseur d'énergie contraint le chauffage au gaz, l'installation se compose des éléments suivants:

- L'installation de chauffage au gaz, comprenant:
  - \* Les radiateurs panel dans le living, cuisine, hall, salle de bain, chambre à coucher (couleur blanche)
  - \* Chaudière au gaz individuelle de 20.000 kcal/H jusqu'à 30.000 kcal/H
  - \* La production d'eau chaude sanitaire est prévue dans la chaudière, avec un débit de min. 13 litre/minute.
  
- Chaque appartement possède son compteur individuel de gaz au rez-de-chaussée
  
- Chaque appartement a sa propre chaudière, prévue dans le débarras, cuisine ou dans le WC
  
- Les capacités des éléments de chauffage sont calculées par et sous la responsabilité du bureau d'étude du chauffagiste
  
- Tous les radiateurs sont équipés d'une vanne thermostatique sauf une dans le living.
  
- Dans le living, se trouve un thermostat mural.
  
- Tous les radiateurs ou appareils électriques de chauffage sont tellement dimensionnés afin d'atteindre les températures suivantes à une température extérieure de -10°C.

- \* Living : 22°C
- \* Chambre à coucher : 20°C
- \* Cuisine : 22°C
- \* Salle de bain : 24°C
- \* Hall d'entrée : 18°C
- \* Bureau, Magasin, espace commercial : 20°C

- Si la compagnie fournisseur d'énergie livre du chauffage à l'électricité et le client souhaite quand même le chauffage au gaz au lieu du chauffage à l'électricité, il devra payer le surplus (à définir par la SA Llyda, cas par cas).



#### 4. Plâtrages

- 4.1. Partout sur les murs et plafonds, des plâtrages sont prévus, sauf dans les garages + (caves) et débarras (lesquels ne se trouvant pas dans l'appartement) et le local de compteur. Le plâtre des plafonds se fait suivant le système d'enduit à projeter (2 couches).
- 4.2. A tous les coins extérieurs, des cornières de protection en aluminium sont plâtrées sur toute la hauteur.
- 4.3. Les fenêtres sont débarrassées du plâtre.
- 4.4. A la face inférieure des chevrons, des contre-lattes sont fixées. Contre la face inférieure de ces contre-lattes, des plaques de gyplat sont fixées aux chevrons au moyen de clous ou d'agrafes. Ces plaques sont plâtrées.  
Le raccord des plaques de gyplat, avec le plâtre de mur vertical sur les briques de construction rapides, est entaillé et ensuite injecté de silicone blanche à repeindre.
- 4.6. On attire l'attention sur le fait, qu'entre la transition des plâtrages des murs maçonnés et des plâtrages des plafonds en gyproc, de même que à la transition entre la nouvelle construction et le mur mitoyen, un tassement différentiel, c'est-à-dire, une petite fissure de tassement, peut se produire, due à, soit le tassement du bâtiment, ou, soit à des différents légères rétrécissements des matériaux lors du séchage.  
Ces fissures sont un phénomène normal et sont à boucher par l'acheteur, juste avant les travaux de peinture et/ou de tapisserie.  
Il est évident que ce bouchage est à effectuer le plus tard possible afin de permettre au bâtiment de prendre sa place définitive (niveaux/séchage)



## 5. Revêtement chape - sol - murs

5.1. Béton poli, coloré gris (type polie-béton) dans le garage.

5.2. Carreaux de sol dans le hall, living, cuisine, chambre à coucher, débarras, salle de bain, WC et hall de nuit.

Prix de vente particulier : jusqu'à € 29,75/m<sup>2</sup> non-placé.

Le placement, par la SA Llyda, est bien entendu compris dans le prix du bien.

5.3. Carreaux de revêtement : prévus jusqu'au plafond dans la salle de bain et WC : prix de vente particulier : jusqu'à € 29,75/m<sup>2</sup> non-placé.

Dans la salle de bain il y a prévu comme le standard budget une listelle de 3,5€/p et 5 decors de 12€/p et dans le toilet il y a prévu une listelle 3,5€/p et 3 decors 12€/p , ce sont les quels

qu'on vous offre chez les fournisseurs.

Le placement, par la SA Llyda, est bien entendu compris dans le prix du bien.

5.4. De la faïence (10 x 10 cm) est prévue entre les différents meubles de cuisine dans la cuisine. Prix de vente particulier : € 29,75/m<sup>2</sup> non-placé.

Le placement, par la SA Llyda, est bien entendu compris dans le prix du bien.

5.5. Cadre de regard sous la baignoire.

Plinthes assorties aux carreaux de sol à prix de vente particulier :

€ 8/mc non-placé.

Le placement, par la SA Llyda, est bien entendu compris dans le prix du bien.

5.6. Possible comme choix d'option : Tapis, vinyle ou parquet dans les chambres à coucher. Prix de vente particulier : € 37,18/m<sup>2</sup> livré et placé.

Plinthes assorties avec 5.6. à prix de vente particulier : €8/mc livré et placé.

5.7. Du côté intérieur des fenêtres avec parapet, des tablettes de marbre sont prévues en Rosé Aurore ou marbre Carrara.

Les mesures approximatives des tablettes sont :

- épaisseur : 2 cm

- largeur : +/- 20 cm

- longueur : entre le maçonnerie de construction rapides.



- 5.8. Comme isolation acoustique, prévue 4cm Thermogran®Super+ Acousticune entre le sol en béton et la chape.  
Contre le mur, prévue isolation de bord, afin d'éviter le contact entre la chape d'un coté et le béton et les murs de l'autre côté.
- 5.9. La chape est mélangée partout avec des fibres en polyester (fibre de verre) afin de livrer une chape d'une meilleure qualité, plus fort et presque inusable. Ceci sera incisés compétent qui donnera des joints dilatations naturels et nécessaires. Dans le cas où il existerait un débordement de maçonnerie ou la maçonnerie se trouve au dessus d'un passage une isolation est prévue sous la chape afin d'éviter une condensation.
- 5.10. Seuils d'entre porte : des entre portes en marbre (Rosé Aurore) sont placées sous la porte d'entrée de chaque maison et sous les portes intérieures pour autant qu'il y a des habillages de sol différent dans les différents locaux. (Dans la plupart des cas entre le hall et la salle de bain et entre le hall et le WC). Comme alternative il y a également la possibilité des lattes de dilatations en cuivre ou en inox. (Sans surplus)
- 5.11. Dans les WC et salles de bain, tous les coins sont finis à l'aide de lattes de protection en PVC.
- 5.12. Un tissu imperméable est mis entre le plâtre et le carrelage en haut de la douche et le bain.
- 5.13. Les raccords entre la faïence de la baignoire et/ou douche sont rejointoyés avec du silicone blanche étanche.
- 5.14. Dans le cas où il existerait un débordement de maçonnerie et/ou les sols qui se trouvent au-dessus d'un passage, il est prévu que, avant d'apporter une isolation acoustique, la surface du sol sera isolée thermiquement a l'aide d'excellent polystyrène expansé de 4 cm (encastrable) ou de 4 cm d'excellente mousse d'isolation, afin d'éviter la condensation due à une différence extrême de la température extérieure et intérieure.



## 6. Menuiserie extérieure

- 6.1. Fenêtres et portes extérieures en PVC (Polyvinyl-chloride) 1<sup>o</sup> choix, avec une structure nervure de couleur Meranti à l'extérieur et blanc à l'intérieur.  
Les joints entre les fenêtres/portes et maçonnerie préfabriquée sont injectés avec des silicones transparente résistante à l'eau.
- 6.2. Le placement des fenêtres tournantes est rivé avec des plots à perforer en aluminium blanc anodisé.  
Pour les fenêtres oscillo-battantes, des systèmes de charnières complètes sont montés.
- 6.3. Éléments fixes et ouvrants :
- Types de fenêtres suivant projet, de telle façon que chaque chambre soit pourvue d'une fenêtre oscillo-battante.
  - Fenêtres du living vers la terrasse : fenêtre à coulisse (soulevante).
- 6.4. Carreaux : Double vitrage isolant avec un vide d'air de 12mm, placé dans des silicones avec des lattes à vitrage. La fenêtre en soit n'est pas divisée par des lattes à vitrage.
- 6.5. Porte de garage basculant : en acier galvanisé de couleur brun foncé.  
Type tournant vers l'extérieur sur des guides et existant d'un cadre en métal avec une plaque en métal laqué profilé. (Rayé verticalement).  
La serrure est composée d'une poignée à l'intérieure et à l'extérieure, avec une serrure à cylindre, reliée par deux ancrages latéraux à la porte.
- 6.6. Il est possible d'installer un moteur électrique avec commande à distance.  
Supplément pour moteur électrique + commande à distance + accessoires électriques tel que câble d'alimentation et interrupteurs : € 681.71
- 6.7. Une grille de ventilation avec une gaze anti-insectes est prévue dans 1 fenêtre de la cuisine, le WC (si il y a une fenêtre) et dans une fenêtre de tout les chambres à coucher.



## 7. Menuiserie intérieure

- 7.1. Porte intérieure : livraison et placement des portes intérieures laquées couleur blanc à l'usine.  
Prix particulier des portes : livrées et placées: voir liste standard et prix complémentaire en annexe, prévue d'une poignée en cuivre et de trois charnières de porte en cuivre ou poignée panda. (Couleur au choix).  
Encadrements et chambranles en MDF également avec coating. (laqués)
- 7.2. Les armoires de rideaux et draperies peuvent être prévues en suppléments (type, emplacement, prix, matériel et mesure à négocier avec la SA Llyda).
- 7.3. Les portes d'entrée des appartements sont exécutées comme porte coupe feu laquée: Rf  $\frac{1}{2}$  h. Armature WBP Multiplex RF, encadrement de 7 cm en Meranti trapezium, entièrement laqué blanc. Inclus une fermeture à pointe 3/5 pour votre sécurité. Prix particulier des portes : livrées et placées: [voir liste standard et prix complémentaire en annexe.](#)
- 7.4. Le bouchage des gaines pour les conduites de sanitaires, d'électriques et de chauffage est effectué soit en maçonnerie ou bien avec des plaques de gyproc qui seront enduit après.
- 7.5. Dans le cas où le triangle supérieur de la charpente est atteignable, une petite trappe de grenier avec un escalier de grenier télescopique entre les chevrons est prévu, faites en plaque multiplex et placée avec un chambranle profilés contournant en meranti ou MDF. Dimensions 70 x 110 cm.
- 7.6. Les portes d'accès des débarras et garages qui n'ont pas vue sur les parties commun, sont des portes ordinaires non-incombustibles à peindre, avec une remplissage de grille de cellule, 3 charnières et une poignée panda (couleur au choix) et donc à peindre dans une couleur au choix de l'acheteur.
- 7.7. [En cas d'une porte en tôle en acier un prix supplémentaire sera calculer.](#)



## 8. Cuisine

Le budget pour la cuisine comprend (par appartement) : prix promotionnel particulier : livré et placé : voir plan standard et prix complémentaire en annexe (cfr. Maître de l'ouvrage-promoteur)

Y compris toutes les armoires, appareils et postes, placements et raccordements électriques et sanitaires. Dans la cuisine, une double prise de courant est prévu 2 fois de façon standard. Pour chaque type de cuisine, un plan standard est fourni, auquel il est toléré à l'acheteur, et en accord avec l'entrepreneur, d'apporter toutes modifications possibles à son propre choix à condition d'un approuvé pour les suppléments éventuels.

Les frais de recyclage (= taxes au profit de l'État Belge) sur les appareils de cuisine (frigo, etc..) ne sont pas inclus dans le prix et devront être payés immédiatement à la SA Llyda ou au fournisseur de l'appareillage en question par l'acheteur lors de la commande définitive (ceci dépend de ce qu'il est convenu entre le client et la SA Llyda).

## 9. Ballustrades

A construire en profil d'aluminium moufle couleur anthracite avec verre de sécurité fumer de 2 x 3 en couleur gris, ou avec tubes horizontal.



10. Escaliers intérieurs (béton /marbre ou bois selon la situation de plan)

OU BIEN

- Finition avec marche en marbre (contremarches et marchepieds) + plinthes en marbre assorti + rampe d'escalier en métal, peint
- Budget totale: € 2715,75

OU BIEN

- construit en hêtre 1e choix
- les marches sont fermées (+/- 40 mm)
- bourdons d'escaliers 90/90
- les rampes consistent de deux planches parallèles 100/40
- la finition de la cage d'escaliers se fait en hêtre multiplex
- 3 couches de finitions (couleur, vernis) sont apportés par la SA Llyda.
- Budget totale: € 2715,75

En cas, que le client demande une autre couleur ou une teinte plus foncée, que la couleur naturelle du bois, on laisser exécuter le travaille supplémentaire.  
Il faut compter 75€ supplément.





## IV PARTIES COMMUNES

### 1. Escaliers

Les escaliers seront achevés avec des marches en GRANIT (contremarche et marche pied), + plinthes assorti en granit

Les escaliers menant aux caves sont exécutés en éléments de béton préfabriqué ou en métal.

### 2. Rampe d'escalier

L'escalier est muni d'une rampe en métal. Peint. Appuyant sur des profiles de tuyau verticales en acier au milieu de l'escalier.

### 3. Ascenseur électrique : (pour autant que prévu sur le plan)

- Ascenseur pour personnes électrique, livrés et placés par une société agréée.
- Ascenseur pour 4 personnes.
- Commande par bouton poussoir.
- L'ascenseur désert tous les étages (sauf celui du duplex)
- L'ascenseur sera conforme aux règlements de sécurité prescrits par le dernier arrêté royal et sera validé par un organisme de contrôle agréé.

### 4. Travaux de peinture

Le hall d'escalier commun sera entièrement peint.

- Murs en sigmulto
- Plafonds et face inférieure des escaliers en deux couches latex.
- Les portes le long de la cage d'escalier : en blanc

Possibilité d'option : travaux de peinture et/ou tapisserie faite par le propriétaire. (sauf si convenu autrement et par écrit).



## 5. Halls d'entrée

- Boîtes aux lettres en métal laqué
- Vidéophone intégré dans le mur
- Carrelages et plinthes en carreaux de céramique
- Éclairage avec spots et/ou plafonnier
- La porte d'entrée au rez-de-chaussée est équipé d'un ouvre porte automatique reliée à chaque appartement via le vidéophone.
- Éclairage de secours et extincteurs, si obligés, suivant les prescriptions des pompiers.
- Détecteurs de fumée sur batteries sont prévu standard dans les halls d'escaliers et peuvent également être prévus dans chaque appartement, moyennant supplément.

## 6. Réparation du trottoir

- La réparation du trottoir à partir de la pierre de bordure de trottoir jusqu'à la façade avec des dalles en béton est incluse dans le prix.
- La construction des voies de passages vers les parties des bâtiments à l'arrière, vers les garages sera exécutée en asphalte ou en briques de béton (choix SA Llyda), du moins, si le bâtiment se trouve derrière l'alignement.

## 7. Arrangement du jardin

- Le terrain est nettoyé et nivelé par la SA Llyda.
- Des clôtures de jardins éventuelles ne sont pas incluses dans le prix.



## V DISPOSITIONS GENERALES

**Article 1.** Les travaux seront exécutés conformément aux plans, de même que suivant les règles de l'art de la construction avec les directives techniques des producteurs, des matériaux utilisés et les normes en vigueur à ce sujet et avec évidemment des matériaux neufs toujours de première qualité.

**Article 2. Visites du chantier :**

Les acheteurs ou candidats acheteurs ou leur représentant ne peuvent pas se rendre sur le chantier sans l'autorisation préalable du maître de l'ouvrage et seront mit entièrement responsables pour d'éventuels accidents qui pourraient survenir pendant les visites sans pouvoir faire recours ou exiger des dédommagements ou indemnisations ni contre le maître de l'ouvrage et/ou les sous-traitants et/ou les architectes et/ou les vendeurs (ou leurs assureurs).

**Article 3. Prise en possession des espaces habitables et autres locaux:**

La prise en possession d'un local, espace habitable ou la maison complète ne peut se faire, pour quelle raison que ce soit, avant que le paiement complet ne soit effectué, c.à.d :

- le prix convenu + les suppléments éventuels suite à des travaux complémentaires demandés par l'acheteur.
- Tous droits, frais notariaux, TVA et taxes de l'article 7.

La prise en possession des espaces habitables et autres locaux est soumise à l'acceptation de la réception provisoire.

L'article ci-dessus est également valable pour la peinture des locaux et l'aménagement de l'acheteur ou ses occupants, le placement de meubles ou de n'importe quel appareil.

**Article 4. Direction des travaux :**

La direction des travaux sera assurée par le ou les architecte(s) par eux et eux seuls, désignés par le maître de l'ouvrage et/ou (maître de chantier) de SA Llyda. Les honoraires du ou des architecte(s) sont compris dans le prix de vente.

**Article 5. Permis de construction;**

Les taxes de construction sont à charge du maître de l'ouvrage.



## **Article 6. Frais d'enregistrements, honoraires notariaux, taxes TVA ...**

Sont à charge de l'acheteur.

1. Les droits d'enregistrements sur la valeur de la quotité proportionnelle (calculé en millièmes) du terrain qui concerne le bien acheté.
2. TVA sur le solde, à savoir la différence entre le prix de vente convenu et la valeur de la quotité proportionnelle du terrain.
3. TVA sur les travaux supplémentaires éventuels, faisant suite à la demande des travaux supplémentaires de l'acheteur (voir art. 6)
4. Les honoraires notariaux.
5. Le raccordement définitive de l'eau, électricité, téléphone, câble TV, égouts (sauf autre accord écrit)
6. Reprise éventuelle ou placement de clôtures de jardin, murs de jardins communs, travail de finition ou d'amélioration.
7. Les frais de la police d'assurance incendie depuis l'accord de vente.
8. Le préchauffage du bâtiment durant les travaux de construction ou le temps jugé nécessaire par l'architecte ou le maître de l'ouvrage.

## **Article 7. La coordination de sécurité est désigné et payé par la SA Llyda**

### **Article 8. Modifications et travaux supplémentaires:**

Pour toute modification ou travaux supplémentaires, l'acheteur est obligé de s'adresser uniquement au maître de l'ouvrage ou à l'architecte.

L'acheteur paiera immédiatement les travaux supplémentaires éventuels au maître de l'ouvrage et sera seul responsable pour le retard de la livraison dû aux modifications susmentionnées.

Dans l'intérêt de sa clientèle, la SA Llyda garde les droits, à tout moment et sans communication préalable, d'adapter ces constructions au dernière nouveautés et/ ou améliorations sur le plan technique.

Lors de la réception provisoire un dossier d'intervention ultérieure est donné à chaque acheteur d'une maison achevée.

Quand l'acheteur décide de supprimer des chose d'ensemble de base (seulement a discuter avec LLYDA) et aucun travau supplémentaire demandé, reste le budget prévu au temps d'achat et rien remboursé vers l'acheteur, ceci pour raison que nous voulons garantir le qualité du matériel utilisé ou des appareilles choisi.

### **Article 9. Postface:**

- Sur toutes les mesures, les tolérances habituelles sont valables.
- La non-disponibilité de matériaux vaut comme force majeure. Dans pareil cas, le client est averti et invité à faire un nouveau choix.

- 32 -



**Article 10. Les généralités actuelles faites ont été déterminées avant la vente.**

**Article 11. Condition particulière: CLAUSE D'ARBITRAGE**

Acheteur(s) et vendeur décident présentement en commun et avec ceci tout ce qui suit : tous différents internes et externes qui pourraient surgir lors de cet accord ou en ce qui concerne de cet accord, seront réglé définitivement via l'arbitrage et ceci selon le règlement d'arbitrage de CEPINA, par un ou plusieurs arbitres qui ont été nommés conformément à ce règlement.

Le collège d'arbitrage sera composé de trois arbitres.

Le siège de la procédure est Bruxelles.

La langue d'arbitrage est le néerlandais ou le néerlandais et le français simultanément.

Le droit approprié est le droit belge..

Pour les acheteurs non-Belges cfr l'article 1717, alinéa 4 du Droit Civil, les parties excluent formellement tout exigence d'annulation du jugement de l'arbitrage.

Les parties décident que l'arbitrage ne sera précédé ni d'une tentative d'accord, ni d'une tentative de conciliation.

La possibilité d'aller en appel n'est expressément pas prévue.

Le jugement arbitral détermine également à quelle partie les frais d'arbitrage sont à charge, comme ils ont été déterminés définitivement par le secrétariat de CEPINA, ou en quelle proportion ils sont divisés entre les partis. Dans le cas échéant, le jugement arbitral fixera l'accord entre les partis concernant la division des frais d'arbitrage.



**Le ou les acheteur(s) et le vendeur reconnaissent par celle-ci aussi, d'avoir pris connaissance parfaite du fait qu'il y a prévu contractuellement et en commun d'une clause d'arbitrage et qu'ils acceptent celle ci formellement.**

**Ils reconnaissent et acceptent expressément et en commun que cette clause d'arbitrage est de vigueur pour toute mention de cet accord d'achat, le contrat éventuel d'acceptation, - offre et- factures, et d'être informé suffisamment par le vendeur quant au fonctionnement total, les conséquences et les frais d'une telle procédure d'arbitrage.**

**Il est convenu entre les parties, qu'en cas de doute concernant l'interprétation de la traduction, le texte néerlandophone prévaudra.**

Rédigé à MERCHTEM au siège de la société en autant d'exemplaires que de parties et chacune des parties déclarant avoir reçu son exemplaire avec la mention ("lu et approuvé").

Date de la signature : ...../...../.....

L'acheteur

Le maître d'œuvre  
N.V. LLYDA

Signature précédée de la mention manuscrite ("lu et approuvé") faite de sa main.