



Les Terrasses des Guillemins

Cahier des charges

| www.lesterrassesdesguillemins.be

Tables des matières

Localisation	1
1 Résidence de prestige au cœur des Guillemins	1
2 Des espaces intérieurs modernes et élégants	1
3 Prestations haut de gamme et performances énergétiques	2
4 Un quartier en plein essor	2
Livraison	3
Intervenants et prestataires	4
Maître d'ouvrage	4
Architecte	4
Commercialisation	4
Coordinateur de sécurité	5
Responsable PEB	5
Domotique et électricité	5
Chauffage, sanitaire, ventilation	6
Revêtement de sols et murs	6
Cuisines	7
Portes et châssis	7

Droits et frais divers	8
Visites sur le chantier	9
Dimension	9
Finitions et changements demandés par les acquéreurs	10
Choix des finitions	10
Gestion des modifications acquéreurs	10
Travaux réalisés par l'acquéreur	12

Descriptif des appartements	13
1 Cuisines	14
2 Salles de bains	15
3 Revêtements murs	16
Salle de bain - zone douche	16
Restant	16
4 Revêtements sols (intérieur)	16
Séjour - salon	17
SDB, buanderie, WC et hall	17
Chambre(s)	17
5 Revêtements de sol - terrasse	18
Terrasse avant	18
Terrasse arrière	18

6 Châssis	18
Châssis avant	18
Châssis arrière	18
7 Confort thermique (isolation)	19
8 Confort acoustique	19
9 WC	21
10 Buanderie	21
11 Electricité et domotique	21
12 Menuiseries intérieurs	22
13 Eau	22
14 Chauffage sol	22
15 Système de chauffe (chauffage et sanitaire)	23
16 Caves	24
17 Garages	24
Annexes	25

Localisation

1 | Résidence de prestige au cœur des Guillemins

Située dans le quartier des Guillemins à Liège, en pleine expansion et très prisé, cette nouvelle résidence vous invite à vivre une expérience unique. Alliant design contemporain, confort moderne et emplacement privilégié, ce projet immobilier se distingue par ses prestations haut de gamme et son environnement dynamique.

2 | Des espaces intérieurs modernes et élégants

Chaque appartement bénéficie d'une luminosité exceptionnelle grâce à ses grandes baies vitrées donnant sur des terrasses privatives.

Conçu pour répondre aux exigences des modes de vie moderne, chaque détail a été soigneusement pensé pour offrir des espaces de vie à la fois fonctionnels et élégants.

| Chambres apaisantes

La majorité des chambres étant en façade arrière, la sérénité est à l'honneur avec une vue dégagée en intérieur d'îlot. Un havre de paix parfait pour se ressourcer après une journée bien remplie

| Salons et terrasses urbaines

Les salons lumineux s'ouvrent sur une terrasse accueillante, idéale pour profiter de moments de détente tout en restant connecté à l'effervescence de la ville. Un espace extérieur conçu pour allier confort et qualité de vie.

3 | Prestations haut de gamme et performances énergétiques

Dotée d'avancées technologiques performantes en matière énergétique, cette résidence assure à ses habitants une efficacité optimale tout en respectant l'environnement, de classe PEB A.

| Isolation thermique et acoustique de qualité.

| Système de chauffage de haute performance garantissant une consommation d'énergie réduite.

| Cuisine entièrement équipée avec des appareils électroménagers de premier choix.

4 | Un quartier en plein essor

Le quartier des Guillemins est l'un des plus recherchés de Liège, en raison de son développement rapide et de sa situation. L'immeuble est stratégiquement placé dans le haut de la rue des Guillemins, qui bénéficie de nombreux commerces de bouche de qualité, d'un bâti déjà rénové et d'une proximité immédiate avec la gare, le tram et l'autoroute.

Livraison

À partir de juin 2025



Intervenants et prestataires

| MAÎTRE D'OUVRAGE

IntraGuillemins SRL

Rue des Vergiers 74,
4500 Huy



| ARCHITECTE

UMAN Architect s.a.

Rue du Fort 7,
4460 Grâce-Hollogne
+32 4 378 98 00



| COMMERCIALISATION

Immobilière BERTRAND SRL

Avenue des Ardennes, 1/02
4500 Huy
Tel : 085 30 10 03
huy@immo-bertrand.be



| COORDINATEUR SÉCURITÉ

Nizet CSS

Rue Fond Crahay, 26
4020 Jupille
+32 494 29 04 11
Arnaud.Nizet@nizetcss.be



| RESPONSABLE PEB

IZen Concept

Rue de la Résistance, 12
4500 Huy



| ÉLECTRICITÉ ET DOMOTIQUE

Balteau (AV Technology)

Rue des Martyrs, 115
4420 SAINT-NICOLAS
+32 4 239 68 90



| CHAUFFAGE, SANITAIRE, VENTILATION

Georges Mpakataris SRL

Rue Fond du Flo 21

4621 RETINNE

info@mpag.be

04/3773276



| REVÊTEMENT DE SOL ET MURS

Rue des Combattants 33,

4280 Hannut

+32 19 77 70 70



Parquet N°1

Rue du chêne 198

4100 Seraing

+32 4 337 60 14



| CUISINE

VDB Kitchen

Rue du parc industriel 34,
6900 Marche-en-famenne
+32 84 34 45 77
marche@vandenborrekitchen.be

Vanden Borre
KITCHEN

| PORTES ET CHÂSSIS

WinConcept sprl

Rue Petite Vâ 63
4432 Alleur
+32 4 262 91 38
BE 0729.594.111
info@winconcept.be
www.winconcept.be

 **WINCONCEPT**
châssis & portes

Droits et frais divers

Sont inclus dans le prix de vente communiqué :

- Les honoraires du bureau d'architecture, à l'exclusion des modifications demandées par l'acheteur ;
- Les honoraires de tous les bureaux d'études intervenant dans le projet de construction, à l'exclusion des modifications demandées par l'acheteur ;

L'acquéreur paiera les frais complémentaires suivants :

- Les frais, droits, honoraires et éventuelles amendes relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
- Les droits d'enregistrement (12,5% ou 3% si applicable);
- Les frais relatifs au règlement de copropriété et de l'acte de base, au prix forfaitaire de EUR 500,00 hors TVA par appartement, ainsi que la quote-part pour le fonds de roulement de EUR 250,00 hors TVA sous réserve de décompte ainsi que les honoraires du notaire, sont également à la charge de l'acquéreur à l'acte ;
- Les honoraires du géomètre-expert s'élèveront forfaitairement à EUR 500,00 hors TVA par logement ;
- Les frais de raccordement, de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, des compteurs d'électricité, ainsi que tous les compteurs pour le calcul des consommations d'eau et de chauffage. Ces frais sont établis forfaitairement à EUR 5.000,00 hors TVA ;
- Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis (en ce compris les nouvelles taxes d'exportation/importation qui seraient appliquées sur les marchandises et produits mis en œuvre dans la résidence).
- Les primes d'assurance à partir du transfert des risques (à la réception provisoire);

- Les raccordements individuels au téléphone et à la télédistribution, les équipements communs tels que le conteneur à poubelles, l'outillage et le matériel d'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le maître de l'ouvrage, ainsi que les frais de passation de l'acte de vente ;
- La taxe de bâtisse éventuelle.

| VISITE SUR LE CHANTIER

- Il est strictement interdit de se rendre sur le chantier sans être accompagné par l'agent partenaire vendant les différents biens (rendez-vous préalable obligatoire).
- Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui les sollicitent, sans possibilité d'exercer de recours contre le maître d'ouvrage ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu en cours de visite. L'accès au chantier n'est pas permis pendant certaines phases de travaux.

| DIMENSIONS

- La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie. Les dimensions données aux plans sont des dimensions « brutes ». Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre ; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix. Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires.
- Les indications éventuelles d'armoires, de meubles, d'appareils d'éclairage ou de meubles de cuisine sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.
- Etant donné la dalle de sous-sol existante, lors de fortes intempéries (pluie ou neige), il se peut que les eaux ramenées par les voitures ou les personnes stagnent à certains points bas de la dalle. L'évacuation de cette eau doit se faire manuellement le cas échéant.

| FINITIONS ET CHANGEMENTS DEMANDÉS PAR LES ACQUÉREURS

1. Choix des finitions

Le Maître de l'Ouvrage peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs ou encore pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

Il peut également en être ainsi pour des raisons techniques.

Pour des raisons de délais d'approvisionnement, de continuité de fabrication de certains composants, l'utilisation de nouveaux matériaux ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans le présent cahier des charges ou figurant sur les plans par des matériaux équivalents ou supérieurs, moyennant l'accord du bureau d'architecture.

L'indisponibilité des matériaux est un cas de force majeure. Dans ce cas précis, les acquéreurs sont avertis et devront opérer un nouveau choix.

2. Gestion des modifications acquéreurs

- Sous réserve d'approbation du Maître de l'Ouvrage, les travaux mentionnés dans le cahier des charges qui n'ont pas été exécutés, à la suite d'une demande expresse et écrite de l'acquéreur, seront crédités à son compte, sur base du prix de revient établi par le Maître de l'Ouvrage. En revanche, les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite de l'acquéreur seront mis au débit de son compte au prix de vente établi par le Maître de l'Ouvrage et évidemment sous réserve d'approbation par ce dernier.
- Si l'acquéreur désire modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux que ceux décrits dans le cahier des charges qui lui a été remis, il sera tenu d'avertir par écrit à temps le Maître d'ouvrage des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber les travaux et sous réserve d'approbation par le Maître d'ouvrage.

- Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de proroger le délai de livraison convenu (si applicable en l'espèce).
- En cas d'ajout ou de modification d'éléments, à la demande de l'acquéreur, par rapport au projet de base, pour ce qui concerne les parachèvements, mais sans incidence sur les plans relatifs aux travaux de gros œuvre, un montant forfaitaire de 200 € HTVA sera mis à charge de l'acquéreur en vue de couvrir les frais administratifs ainsi que les honoraires que le Maître de l'Ouvrage aura à payer du fait de ces modifications.
- Sur le montant des devis signés concernant les travaux et modifications supplémentaires (fourniture, main d'œuvre et honoraires), le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'introduire un acompte de 50 % et le solde sera facturé à la livraison.
- Dans le cas de suppression d'éléments (sous réserve d'approbation du Maître d'ouvrage), ou de choix d'éléments dont les prix publics du fournisseur sont inférieurs à ceux énoncés dans la présente (hors TVA), il sera décompté à l'acquéreur un montant équivalent à la différence par rapport au montant prévu au cahier des charges diminué de 40 % (soit $\text{prix public} \times 0.60 = \text{moins-value}$). Cette moins-value lui sera décomptée à l'occasion du décompte final.
- L'acquéreur qui souhaite réaliser lui-même ou par un tiers des travaux de modification doit soumettre l'esquisse pour approbation au Maître de l'Ouvrage et s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire. Tous travaux pouvant porter atteinte à la stabilité du bâtiment, à la modification du système de chauffage ou tout autre élément pouvant influencer la valeur PEB de l'appartement sont interdits. Toutefois, si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à une entreprise d'exécuter des travaux ou d'installer des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du Maître de l'Ouvrage, cela sera considéré comme une occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque.

- En aucun cas, il ne sera alors fait droit aux dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnages, vitreries, accessoires de radiateurs et appareillages, tapis, peintures, parquet, etc. après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

3. Travaux réalisés par l'acquéreur

- Avant la réception provisoire, il n'est pas admis que l'acquéreur puisse exécuter lui-même, ou faire exécuter par des tiers ou directement par tous tiers, des travaux de quelque nature que ce soit dans son appartement, sa cave privative et sa place de stationnement (lorsque applicable).
- L'ensemble des modifications souhaitées par l'acquéreur doit être géré et coordonné par le bureau d'architecture sous réserve de faisabilité et d'accord écrit préalable.



Descriptif des appartements

1 | Cuisine

Cuisine super équipée avec des électroménagers de premier ordre (type marque BOSCH) et de couleur noire (Frigo, Four, Lave-Vaisselle, Taque de cuisson à induction et Hotte « à charbon »).

Les modèles de cuisines présentés ci-contre sont donnés à titre indicatif et peuvent varier selon le type d'appartement. Vous avez la possibilité de personnaliser votre cuisine jusqu'à ce qu'elle soit commandée. En cas de modifications, le budget alloué est de 6.000,00 EUR hors TVA (le prix public étant de 9.000,00 EUR hors TVA).



**Cuisine type dans les
appartements L6, L8, L10, L12**

**Cuisine type dans les
appartements L5, L7, L9, L11, L13**



Les renseignements pour les cuisines des étages non repris dans ce descriptif peuvent être demandés au Maître d'ouvrage.

Si l'acquéreur ne souhaite expressément pas se fournir chez le partenaire précité, seul un montant équivalant à 75% du prix de vente public sera décompté.

2 | Salle de bain

Les équipements compris dans la salle de bain base sont les suivants* :

- 1 x receveur de douche 140 x 80 cm
- 1 x mitigeur
- 1 x douchette
- 1 x meuble lavabo simple vasque blanche 60 cm
- 1 x miroir plat 60 x 60 mm

Cette dernière à une valeur totale de 5.000,00 EUR hors TVA pose comprise (prix public) avec parois de douche si applicable.

Tant que les éléments ne sont pas commandés et placés, il est possible d'y déroger sous réserve d'approbation par le Maître d'Ouvrage.

**Version finition noir mat premium disponible en option*

3 | Revêtements murs

| Salle de bain - zone douche

Les parois de la zone douche seront carrelées avec un carrelage de type 60/60 dans les tons beige-gris, d'une valeur de 35,00 EUR hors TVA par mètre carré (prix public) hors pose et accessoires.

| Restant

2 couches de peinture blanche

4 | Revêtements de sol - intérieur

| Séjour-salon

Le revêtement de sol prévu dans ces pièces est un parquet semi-massif d'un prix public au mètre carré de 72,00 EUR hors TVA, pose et accessoires.

Il existe différents types de choix de parquets dans cette gamme de prix (cf. visuels en annexe).

Les plinthes sont de type MELEZE MASSIF PRE PEINTE BLANCHE / LONG. 2,9M / 15 X 40 BORD VIF et d'une valeur prix public de 3,85 EUR hors TVA, pose et accessoires par mètre courant.

| SDB, buanderie, WC et hall

Le carrelage est de type 60x60 d'une valeur de 35,00 EUR hors TVA au mètre carré, pose et accessoires (prix public).

Les plinthes sont du même type que le carrelage et d'une valeur de 16,00 EUR hors TVA par mètre courant, pose et accessoires (prix public).

| Chambre(s)

Le revêtement de sol prévu dans ces pièces est un parquet stratifié de marque de qualité Quick-Step et d'un prix public au mètre carré de 14,83 EUR hors TVA, pose et accessoires (prix public).

Il existe 6 types de choix de parquets dans cette gamme de prix (cf. brochure en annexe).

Les plinthes sont de type MELEZE MASSIF PRE PEINTE BLANCHE / LONG. 2,9M / 15 X 40 BORD VIF et d'une valeur prix public de 3,85 EUR hors TVA, pose et accessoires par mètre courant.

Sous réserve d'accord expresse du Maître d'ouvrage, il sera possible de choisir le revêtement de sol parmi la gamme proposée. Les prix indiqués sont uniquement valables chez les fournisseurs sélectionnés.

5 | Revêtements de sol – terrasse

| Terrasse avant

Le revêtement de sol prévu dans ces pièces est un carrelage sur plots de type 60/60/2cm d'un prix public au mètre carré de 65,00 EUR hors TVA, pose et accessoires.

| Terrasse arrière

Le revêtement de sol prévu dans ces pièces est une pelouse synthétique d'un prix public au mètre carré de 40,00 EUR hors TVA, pose et accessoires.

6 | Châssis

| Châssis avant

Double vitrage aluminium avec grands coulissants de couleur intérieure et extérieure RAL 7016 – gris anthracite.

En outre, un vitrage acoustique est prévu afin de maximiser le confort

| Châssis arrière

Double vitrage PVC (chambres) de couleur intérieure et extérieure RAL 7016 – gris anthracite.

7 | Confort thermique (isolation)

Les appartements devraient obtenir un PEB de label A, tandis que les studios devraient obtenir un PEB de label B.

Nous prévoyons d'obtenir de telles certifications grâce notamment à l'isolation, au placement de châssis performants ainsi qu'au système de chauffe performant.

Toutefois, les certifications définitives des appartements ne seront acquises qu'après la réalisation des tests adéquats après travaux et pourraient donc varier sensiblement.

8 | Confort acoustique

Dans le cadre du développement de ce projet immobilier, le confort acoustique a été une priorité : une société spécialisée a prodigué des conseils acoustiques afin d'optimiser le confort acoustique des logements.

Il est cependant à noter que la conception originelle du bâtiment génère quelques limitations techniques et impose un système de cloisons et chapes sèches.

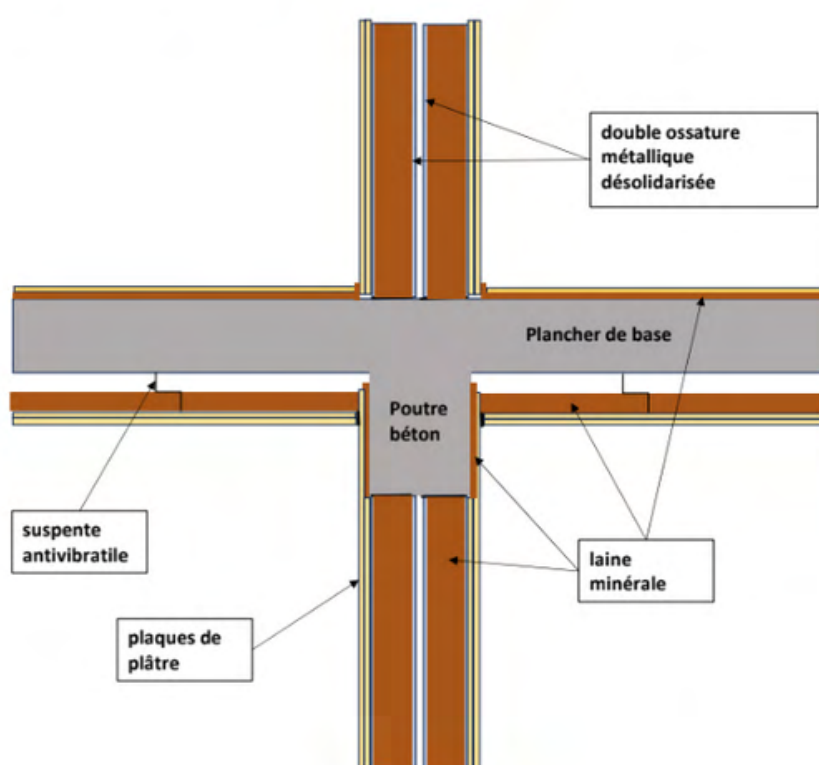
Ce système ne permettra peut-être pas d'atteindre et de respecter scrupuleusement tous les objectifs de la norme en vigueur à savoir la NBN S 01-400-1 : 2022 Acoustique – Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, mais dans tous les cas d'optimiser le confort acoustique des occupants.

Dans les prescriptions de la norme précitée, il y a une réduction du critère de performance habituelle uniquement dans les cas des studios (cas entre un espace de circulation hors du logement et un local dans le logement séparé par une seule porte).

Bien que la mise en œuvre rigoureuse et minutieuse du système conseillé devrait permettre d'approcher les objectifs de la classe de confort C de cette norme, il est encore impossible de réaliser des tests acoustiques après travaux afin d'objectiver les isolements acoustiques entre locaux. Dès lors la présente stipulation de telles réserves est obligatoire et nécessaire.

2 ISOLATION ACOUSTIQUE DES PAROIS INTERIEURES

Voici le schéma de principe général du système en cloisons et chapes flottantes sèches en plaques de plâtre entre appartements :



| Descriptif des planchers-plafonds

- Double plaque de plâtre (2,5 cm) couplées avec un isolant minéral de 1 cm (désolidarisation du plancher).
- Dalle béton de +/- 14cm
- Chape de +/- 6cm.
- Faux plafonds isolés acoustiquement avec de la laine minérale de 5cm et suspente spécifique (désolidarisation du plafond).

Un vitrage acoustique est prévu sur tous les châssis à rue ainsi qu'une grille d'aération de type Renson Air (dont les performances sont supérieures à ce qui est installé habituellement).

9 | WC

- 1 x cuvette WC suspendue Star plus
- 1 x support bâti WC
- 1 x lave-main modèle SULA

10 | Buanderie

- 1 x arrivée d'eau pour machines à laver/lave-linge

11 | Electricité - Domotique

- Compteurs électriques individuels
- Domotique sur les points d'éclairage

12 | Menuiseries intérieures

Portes intérieures des appartements: Bloc porte tubulaire à batée - laqué blanc

Portes d'entrée des appartements: Bloc porte résistant au feu (RF 1/2h) - chant plat laqué blanc - Anti-effraction avec serrure 3 points de fermeture.

Quincaillerie:

- Les poignées, boutons et rosaces sont en acier inoxydable brossé.
- Les poignées sont de forme L.

13 | Eau

- Adoucisseur d'eau commun installé sur l'arrivée d'eau principale du bâtiment.
- Compteurs d'eau individuels.

14 | Chauffage sol

- Chauffage sol dans les pièces suivantes : Séjour-Cuisine, Hall, Chambre(s).

15 | Système de chauffe (chauffage et sanitaire)

Combinaison ingénieuse entre une Pompe à Chaleur (PAC), une cogénération*, une chaudière gaz et des panneaux photovoltaïques (PV).

Le système a été pensé afin de pouvoir assurer, durant la bonne saison, une grande partie du besoin en termes d'eau chaude sanitaire uniquement avec la PAC afin de profiter d'un maximum de l'électricité produite par les PV.

Bien que ce système soit commun aux différents appartements, des vannes sont installées sur chaque tuyau d'arrivée d'eau chaude dans chacun des appartements afin de calculer de manière précise les consommations individuelles.

Il ne s'agit donc pas d'un système imprécis comme dans certains immeubles anciens où des capteurs sont installés sur des radiateurs.

*Cogénération :

Machine alimentée au gaz produisant à la fois de la chaleur (+-70%) et de l'électricité (+-30%). Le prix de l'électricité étant actuellement supérieur à celui du gaz, quand la cogénération fonctionne, un gain financier est réalisé.

Ce système, qui sera une des premières en Wallonie pour un immeuble résidentiel, favorisera la réduction des charges mensuelles.

16 | Ventilation

Le système de ventilation est de type C+. Les grilles seront en PVC et de couleur blanche et seront présentes dans les différentes pièces.

L'extraction se fera par un tuyau passant par la chambre n°2 (si applicable). Le tuyau sera intégré dans le faux plafond.

17 | Caves

- Une cave privative obligatoire en supplément du prix (EUR 4.500,00 hors frais)
- Sol : béton lissé existant
- Murs : Briques comme existantes ou paroi de type OSB.

18 | Garages

- Des emplacements de parking intérieurs sont disponibles en supplément du prix (EUR 25.000,00 hors frais).

| Date

| Signature



Annexes



Parquet semi-massif pour la pièce de vie*

Sous réserve de disponibilité et de non augmentation tarifaire.



Classic Piemonte (huilé)



Classic Muscat (huilé)



Classic Gevrey (huilé)



Classic Brunello (huilé)



Classic huilé blanc



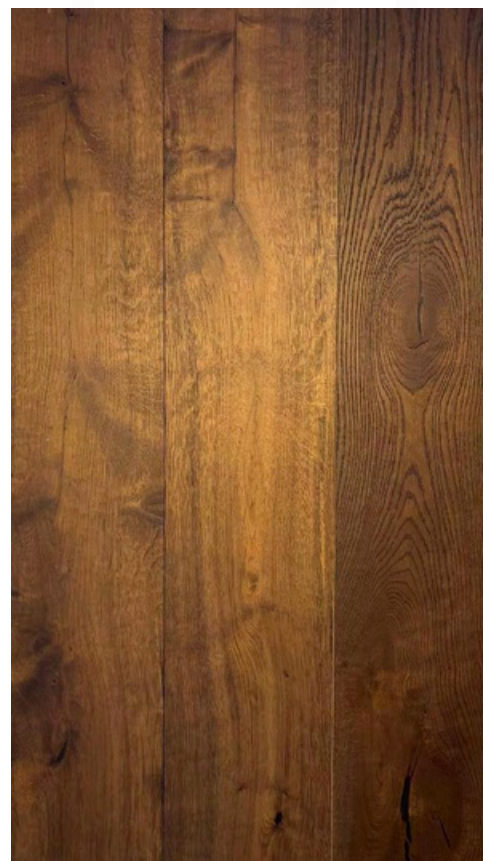
Classic Invisible (huilé ou vitrifié)



Classic huilé naturel



CLASSIC LIEGE (vitrifié)



CLASSIC BRUXELLES (vitrifié)





Parquet flottant pour les chambres*

Sous réserve de disponibilité et de non augmentation tarifaire.



Quick Step CRH3181



Quick Step CRH3178



Quick Step CRH3176



Quick Step CRH3182



Quick Step CRH3180



Quick Step CRH3179





Rue de la Résistance, 12
4500 Huy
contact@lesterrassesdesguillemins.be
www.lesterrassesdesguillemins.be

iNtraGuillemins SRL
| N° de société : BE0803.260.067