

**UNITE**

**C3.3.01 | APPARTEMENT 1 CH | 70,25 m<sup>2</sup>**

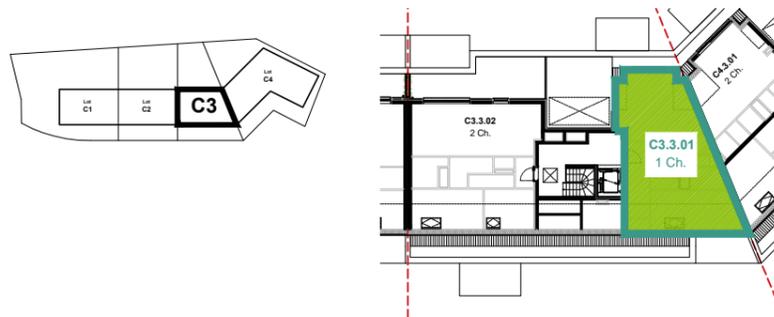
IMMEUBLE C3  
 ETAGE 3  
 CAVE x.X.X

SURFACE BRUTE APPARTEMENT 70,25 m<sup>2</sup>  
 SURFACE BRUTE BALCON /  
 SURFACE BRUTE TERRASSE 22,86 m<sup>2</sup>  
 SURFACE JARDIN /

**FINITIONS\***

Sol Carrelage sauf dans les chambres, plancher flottant type mélaminé  
 Mur Peinture blanche "primer" sauf dans les SdB et SdD, carrelage  
 Balcon /  
 Terrasse Dalles sur plots

\* La description détaillée des finitions est fournie dans le descriptif détaillé de vente, celui ci faisant foi.



**LEGENDE**

- Représentation d'un élément de retombée en partie haute ( poutre, linteau, ...)
- Faux-plafond
- Radiateur
- Cloison ou porte RF 30'
- Chauffage et double flux
- emplacement machine à laver  
emplacement sèche-linge
- hauteur de fenêtre  
largeur de fenêtre  
baie
- Ht allège (M) ou (V)
- allège vitrée  
allège en maçonnerie

**NOTES**

Plan non contractuel donné à titre indicatif. Les cotes sont données brutes hors parachèvements.

Toute différence en plus ou en moins, rentrant dans les tolérances admises, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans adaptation du prix.

Le mobilier est donné à titre indicatif. Les représentations de trames de sol sont données à titre symbolique.

Tous les équipements de cuisine sont repris dans le plan du cuisiniste. Se référer au descriptif de vente pour le détail des fournitures. Coffret électrique compris.

Une information complète sur les radiateurs, l'installation électrique et la ventilation sera fournie durant le chantier. Emplacement et dimensions des radiateurs sont fournis à titre indicatif.

Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques et de la réalisation notamment aux gaines et éléments techniques.



**Construction d'un immeuble de 60 logements et 2 unités PME**  
Rue Auguste Lannoye et Place de la Papeterie à Mont-Saint-Guibert

# LES JARDINS DE L'ORNE



## DESCRITIF COMMERCIAL

11.03.2016

LOTS C1 à C4

Résidence « Les Hayeffes »

Auteur de projet :



## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>GENERALITES</b> .....	<b>5</b>
1.1	Présentation succincte .....	5
1.2	Contexte urbanistique.....	5
1.3	Description générale de l'immeuble.....	5
1.4	Liste des intervenants.....	6
1.5	Planning .....	7
1.6	Exécution des travaux .....	7
1.7	Dimensions et autres mentions reprises aux plans .....	7
1.8	Prérogatives du Maître d'ouvrage, de l'Architecte et des ingénieurs .....	8
1.9	Modifications demandées par les acquéreurs .....	8
1.10	Modalité d'application.....	8
1.11	Choix des parachèvements.....	9
1.11.1	Choix des parachèvements dans la base.....	9
1.11.2	Modification de la base .....	9
1.11.3	Prestations des bureaux d'études.....	9
1.11.4	Liste des modifications envisageables.....	10
1.12	Échéances des choix des acquéreurs : .....	10
1.13	Visite de chantier .....	11
<b>2</b>	<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS</b> .....	<b>12</b>
2.1	Généralités .....	12
2.2	Jardinets à usage privatif et exclusif (rez-de-chaussée).....	12
2.3	Jardins à usage privatif et exclusif (rez-de-chaussée).....	12
2.4	Zone commune.....	12
<b>3</b>	<b>SÉCURITÉ</b> .....	<b>13</b>
3.1	Accès aux immeubles.....	13
3.2	Accès aux appartements .....	13
3.3	Accès aux unités PME.....	13
3.4	Signalisation .....	13
3.5	Effraction .....	13
3.6	Protection contre l'incendie .....	13
<b>4</b>	<b>CONSTRUCTION</b> .....	<b>15</b>
4.1	Entreprises et bureaux d'études.....	15
4.2	Matériaux.....	15
4.3	Terrassements.....	15
4.4	Fondations.....	15
4.5	Structure souterraine .....	15
4.6	Réseau d'égouttage .....	16
4.7	Béton armé.....	16
4.8	Sols des parkings souterrains et caves .....	16
4.9	Entrée du parking .....	16
4.10	Maçonneries, voiles de béton et dalle.....	16
4.11	Cages d'escaliers.....	16
4.12	Façades .....	16

4.12.1	Façades jusqu'en toiture .....	16
4.12.2	Menuiseries et fenêtres .....	17
4.12.3	Terrasses et balcons .....	18
4.12.4	Balustrades .....	18
4.12.5	Charpentes et toitures .....	18
4.12.6	Fenêtres de toiture .....	18
4.12.7	Évacuation des eaux pluviales .....	19
4.13	Isolation acoustique et thermique .....	19
<b>5</b>	<b>PARACHEVEMENTS INTERIEURS .....</b>	<b>20</b>
5.1	Portes d'entrée de l'immeuble .....	20
5.2	Portes d'entrée des appartements .....	20
5.3	Portes intérieures .....	20
5.4	Revêtements de sol .....	20
5.4.1	Parties privatives intérieures .....	20
5.4.2	Parties privatives extérieures .....	20
5.5	Faiences murales .....	20
5.6	Entre-portes .....	21
5.7	Revêtement de sol .....	21
5.8	Finition des murs .....	21
5.8.1	Enduits et peintures .....	21
5.8.2	Finitions sur plafonds .....	21
5.9	Parachèvement des locaux communs .....	21
5.9.1	Hall de l'immeuble .....	21
5.9.2	Hall d'ascenseurs aux étages .....	21
5.9.3	Cages d'escaliers .....	22
5.10	Caves et parkings .....	22
5.10.1	Parkings .....	22
5.10.2	Caves .....	22
5.10.3	Finitions des locaux .....	22
<b>6</b>	<b>CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE .....</b>	<b>23</b>
6.1	Généralités .....	23
6.2	Gaz .....	23
6.3	Production de chaleur .....	23
6.4	Distribution de la chaleur .....	23
6.5	Production et distribution d'eau chaude sanitaire .....	24
6.6	Distribution d'eau froide sanitaire .....	24
6.7	Comptage des consommables et énergies .....	24
<b>7</b>	<b>ELECTRICITÉ .....</b>	<b>25</b>
7.1	Réseau de terre et de protection .....	25
7.2	Équipement électrique des appartements .....	25
7.3	Description de l'installation .....	25
7.3.1	Les halls d'entrée .....	26
7.3.2	Cuisine .....	26
7.3.3	Séjour .....	26
7.3.4	Hall de nuit et couloir .....	26

7.3.5	WC.....	26
7.3.6	Chambre principale.....	26
7.3.7	Chambre(s) secondaire(s).....	27
7.3.8	Salle de bains.....	27
7.3.9	Salle de douche.....	27
7.3.10	Buanderie / local technique.....	27
7.3.11	Terrasse.....	27
7.3.12	Raccordements téléphonie et télédistribution.....	27
<b>8</b>	<b>VENTILATION.....</b>	<b>28</b>
8.1	Ventilation des appartements.....	28
8.2	Ventilation des sous-sols.....	28
8.3	Ventilation des locaux techniques et / ou des communs.....	28
<b>9</b>	<b>INSTALLATIONS SANITAIRES.....</b>	<b>29</b>
9.1	Appareils sanitaires.....	29
9.1.1	Salle de bains.....	29
9.1.2	Salle de douches.....	29
9.1.3	WC.....	29
<b>10</b>	<b>MOBILIER ET EQUIPEMENTS DES CUISINES ET BUANDERIES.....</b>	<b>30</b>
10.1	Cuisine.....	30
10.2	Buanderie.....	30
<b>11</b>	<b>LIVRAISON DES APPARTEMENTS.....</b>	<b>30</b>
11.1	Généralités.....	30
11.2	Tolérances de mise en œuvre des matériaux.....	31
11.2.1	Chapes - carrelages.....	31
11.2.2	Enduits.....	31
<b>12</b>	<b>PRINCIPE DES RECEPTIONS.....</b>	<b>32</b>
12.1	Réception des parties communes.....	32
12.2	Réception des parties privatives.....	32
12.3	Réception définitive.....	32

## **1 GENERALITES**

### **1.1 Présentation succincte**

Le but de ce descriptif général des travaux est de décrire l'exécution et la finition des unités de logements de l'immeuble à construire.

Le présent cahier des charges porte sur la construction d'un ensemble de 60 logements (studios, 1, 2 et 3 chambres), situé le long de la rue Auguste Lannoye à Mont-Saint-Guibert.

Ce descriptif est complémentaire aux documents de vente.

### **1.2 Contexte urbanistique**

Jardins de l'Orne a acquis, par acte authentique du 27 octobre 2011, le site des anciennes papeteries de Mont-Saint-Guibert situé sur le territoire des communes de Mont-Saint-Guibert et de Court-Saint-Etienne. Il s'agit d'un ensemble de parcelles portant les références cadastrales suivantes : Mont-Saint-Guibert, 1<sup>ère</sup> division, section B, n° 679w3, 679z3, 679a4 et 671b2, 679v3 Court-Saint-Etienne, 1<sup>ère</sup> division, section A, n° 663w, 663x, 663e2, 663f2, 663n2, 663v2, 663z2 et section B, n° 1l et 1m, d'une superficie totale suivant cadastre de 9 hectares, 29 ares et 7 centiares.

Jardins de l'Orne a acquis le Terrain en vue de faire procéder à sa reconversion par la réalisation, après démolition des constructions existantes, d'un programme mixte de logements, de services et de commerces d'une superficie de plancher décrite dans la demande le permis d'urbanisation introduite le 23 février 2012, visant à la réalisation de ce nouveau quartier sur les parcelles ci-dessus définies.

#### Informations urbanistiques

Le Terrain a fait l'objet d'une reconnaissance en qualité de Site à Réaménager (ci-après « **le SAR** ») par un arrêté ministériel du 17 avril 2008.

Le Terrain fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré par le Fonctionnaire Délégué de la Région Wallonne le 27 juin 2014, conformément à l'article 127§1<sup>er</sup>, 5° du CWATUPE.

Un permis d'urbanisme portant sur les Phases I et II a été octroyé à Jardins de l'Orne le 13 mai 2015. Une demande de permis modificatif a été introduite en juillet 2015 et a été délivrée le 07/10/2015.

### **1.3 Description générale de l'immeuble**

La résidence « Les Hayeffes » est un immeuble de logements d'un gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + toiture, comportant 62 unités, organisées en 4 blocs (C1, C2, C3 et C4).

Chacun des blocs est desservi par une entrée privative au rez-de-chaussée et par son propre noyau de circulations verticales (escalier + ascenseur).

L'affectation de l'immeuble est très majoritairement résidentielle, à l'exception de deux unités, localisées au rez-de-chaussée et pouvant accueillir des fonctions liées à des activités de type professions libérales.

Le bâtiment est construit sur un sous-sol commun accueillant 49 emplacements de parking (12 box fermés et 37 emplacements ouverts). Des emplacements réservés aux vélos sont également prévus en sous-sol et à l'air libre. Outre les locaux techniques, le sous-sol comporte également 38 caves privatives dédiées aux appartements. L'étage sous toiture est aménagé en 2 appartements par bloc. Les combles du bloc C4 comptent également 27 greniers privatifs.

La résidence est organisée comme suit :

#### Bloc C1 – situé à gauche en regardant la façade depuis la rue

13 unités sur 4 niveaux :

2 Studios

4 Appartements 1 chambre

4 Appartements 2 chambres  
3 Appartements 3 chambres

Bloc C2 – situé à droite du bloc C1 en regardant la façade depuis la rue

14 unités sur 4 niveaux :

4 Studios  
2 Appartements 1 chambre  
5 Appartements 2 chambres  
3 Appartements 3 chambres

Bloc C3 – situé à droite du bloc C2 en regardant la façade depuis la rue

14 unités sur 4 niveaux :

3 Studios  
7 Appartements 1 chambre  
4 Appartements 2 chambres

Bloc C4 – situé à droite du bloc C3 en regardant la façade depuis la rue

21 unités sur 4 niveaux :

2 Unités PME  
4 Appartements 1 chambre  
13 Appartements 2 chambres  
2 Appartements 3 chambres

Chaque palier est desservi par un ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite.

## **1.4 Liste des intervenants**

Le maître de l'ouvrage (aussi dénommé le Maître de l'Ouvrage ou MO) :

JARDINS DE L'ORNE (JDO) s.a.  
Rue du Bosquet 3 à 1348 Louvain-La-Neuve  
c/o REIM sàrl - M. Jean-Luc SON, Directeur de Projet,  
[info@reim.lu](mailto:info@reim.lu)

et c/o Miade sprl, M. Pascal Van Beirs, Construction Manager, (CM)  
GSM : +32 476 42 21 11  
[pvb@miade.be](mailto:pvb@miade.be)

Le bureau d'Architectes (AR ou Architecte) :

Bureau d'Architectes SYNTAXE s.c.p.r.l.  
c/o Joël MEERSSEMAN  
Chaussée de Nivelles, 52 à 1461 Haut-Ittre  
T : +32 2 390 96 26  
[info@syntaxe.be](mailto:info@syntaxe.be)

Le bureau d'études en stabilité (IS) :

Bureau d'Etudes BDS s.p.r.l.  
c/o David BOUTFEUX  
Place de Liberchies, 9, à 6238 Liberchies  
T : +32 71 846 046 – F : +32 71 84 30 16  
[info@bebds.be](mailto:info@bebds.be)

Le bureau d'études en techniques spéciales (TS) :

Bureau d'Etudes BDS s.p.r.l.  
c/o Alain VANDENHEEDE  
Place de Liberchies, 9, à 6238 Liberchies  
G : +32 486 98 36 99  
[Avdh1@hotmail.com](mailto:Avdh1@hotmail.com)

Le bureau d'études en acoustique (AC) :

Bureau d'Etudes DE FONSECA s.p.r.l.  
c/o Pierre DE FONSECA  
Krogstraat, 106 à 1860 Meise  
T : +32 267 05 38 – F : 02 305 53 33  
[info@defonseca.be](mailto:info@defonseca.be)

Le Coordinateur sécurité-santé (CSS) :

Bureau d'études PS2 s.a.  
c/o Olivier LOUETTE  
Rue Auguste Lannoye 43 bte 201 à 1435 Mont-St-Guibert  
T : +32 10 65 91 13 – F : +32 10 65 17 27  
[info@bureaus2.be](mailto:info@bureaus2.be)

Le Bureau de contrôle :

SECO  
Bureau de contrôle technique pour la Construction  
Rue d'Arlon, 53  
1040 Bruxelles  
T : +32 2 238 22 11  
[mail@seco.be](mailto:mail@seco.be)

## **1.5 Planning**

Le permis a été délivré sous référence F0610/25068/UCP3/2015/5/CH/dg-374591 le 07/10/2015.

Le démarrage du chantier est prévu pour le premier semestre 2016.

La durée du chantier est estimée à 600 jours calendriers (hors intempéries).

Sachant que les immeubles sont composés de 4 blocs, la livraison des unités de logement s'étalera sur environ un trimestre.

## **1.6 Exécution des travaux**

Les travaux de constructions et de parachèvements décrits sont exécutés par des sous-traitants choisis et désignés par l'Entrepreneur Général en accord avec le Maître d'Ouvrage, avec les matériaux décrits dans le cahier des charges.

L'acquéreur n'est pas autorisé à effectuer ou à faire effectuer, personnellement ou par des tiers, des travaux dans son unité de logement avant la réception provisoire de celle-ci.

## **1.7 Dimensions et autres mentions reprises aux plans**

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et ingénieurs-conseils au moment des études d'exécution.

Les dimensions qui y sont communiquées sont des dimensions théoriques «gros-œuvre», hors parachèvements (distance entre murs avant plafonnage), non garanties exactes au centimètre. Des différences minimales peuvent survenir lors des travaux de réalisation. Toute différence en plus ou en moins rentrant dans les tolérances communément admises de 5%, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les superficies des appartements reprises sur les plans sont calculées selon le code de mesurage des géomètres-experts, à savoir :

- Murs extérieurs compris,
- Murs des communs compris pour moitié,
- Murs mitoyens entre appartements compris pour moitié,
- Trémies techniques comprises.

Les mobiliers et placards sont représentés sur les plans à titre d'information. Ils ne sont pas compris dans la présente vente.

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis, excepté pour les parties communes, les couloirs des caves et les terrasses.

En ce qui concerne le mobilier de cuisine, un plan ad hoc d'aménagement de la cuisine sera fourni séparément. Ce dernier prime sur la configuration des meubles reprise sur les plans d'architectes.

Lorsqu'il y a contradiction ou ambiguïté entre les différents documents de référence, l'ordre de priorité est :

- Le présent descriptif de vente,
- Les plans de vente remis lors de la signature du compromis,
- Le plan technique uniquement pour le positionnement et le nombre des équipements électriques et les radiateurs,
- Les plans techniques de la cuisine.

Pour toute information précise de cotes, d'emplacement des techniques et autres, les plans d'architecture font foi en tenant compte des tolérances généralement admises. Tout autre document qui pourrait être invoqué par l'acquéreur ne pourra être pris en considération car il ne sera pas contractuel.

Les éventuelles discordances entre les documents contractuels mentionnés ci-dessus et les documents repris à l'acte de base ou dans le dossier As Built, seront considérées comme acceptées et approuvées par l'acquéreur.

Néanmoins, les éventuelles différences n'entraîneront aucune baisse qualitative en ce qui concerne les matériaux.

## **1.8 Prérogatives du Maître d'ouvrage, de l'Architecte et des ingénieurs**

Le Maître de l'Ouvrage, en accord le cas échéant avec l'architecte et les bureaux d'études, se réserve le droit, sans préavis, d'apporter des modifications de détail au présent descriptif pour des raisons d'ordre technique, logistique, légal, esthétique, économique ou pour améliorer le confort des futurs acquéreurs. Ces modifications peuvent porter sur tout produit, matériau, méthode d'exécution, fourniture ou marque, repris dans le présent document à titre informatif.

De même, dans la mesure où ils auraient été mentionnés dans le présent descriptif, les produits, matériaux, marques et/ou types des appareils sanitaires ou électroménagers, les carrelages, les faïences et les revêtements de sol décrits ci-après sont donnés à titre indicatif et peuvent toujours être remplacés par d'autres produits ou matériaux de qualité, fonctionnalités et performances équivalentes.

En toute hypothèse, les architectes et les ingénieurs-conseils sont chargés de veiller à la qualité des matériaux et fournitures de remplacement.

Il est convenu et accepté que le Maître de l'Ouvrage, en accord avec ou à la demande, le cas échéant, des architectes et bureaux d'études, se réserve le droit de modifier ou supprimer certains ouvrages décrits s'ils sont jugés inutiles ou insuffisants dans certains cas précis. Ces modifications n'entraînent, en tout état de cause, aucune baisse de qualité. De même, le cas échéant, aucune adaptation de prix ne pourra être exigée.

## **1.9 Modifications demandées par les acquéreurs**

La signature du compromis de vente, ou la levée d'une éventuelle condition suspensive, est le point de départ de toute demande de modifications. Aucune demande ne peut être prise en compte auparavant.

## **1.10 Modalité d'application**

Les appartements décrits dans le présent descriptif de vente constituent un produit fini, à l'exception la mise en peinture finale des murs et plafonds des parties privatives, et à l'exception de la décoration, des appareils d'éclairage, des électroménagers (hormis ceux repris sur les plans de cuisine) ainsi que le mobilier.

Les modifications demandées par l'acquéreur sont strictement limitées au choix des parachèvements intérieurs. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux, les trémies, les façades, les toitures et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement, n'est autorisée.

Toute modification éventuelle demandée par l'acquéreur, et qui serait acceptable par le Maître de l'Ouvrage, ne sera exécutée qu'après accord écrit sur l'estimation du coût de la transformation demandée et après accord, le cas échéant, sur une prolongation du délai de livraison du bien.

Si certaines modifications demandées entraînent soit des prestations supplémentaires de la part des architectes ou des ingénieurs-conseils, soit une adaptation de plan (architectural, électrique, de chauffage ou sanitaire), celles-ci seront imputées à l'acquéreur et proposées à son accord avant exécution.

Le Maître d'Ouvrage se réserve toujours le droit de refuser une demande de modification sans devoir justifier ses motifs, et ce à tout moment durant le chantier.

### **1.11 Choix des parachèvements**

En fonction des dates reprises au planning ci-dessous, l'acquéreur effectuera ses choix chez les seuls fournisseurs désignés par le Maître d'Ouvrage en accord avec l'entrepreneur général.

Il faut distinguer différents types de demandes :

#### **1.11.1 Choix des parachèvements dans la base.**

Si l'acquéreur ne désire aucun supplément par rapport à la base, celui-ci a, malgré tout, la possibilité de choisir les éléments suivants dans la base :

- Plusieurs carrelages sont proposés en base,
- Plusieurs choix sont possibles concernant les cuisines. Seul un budget est alloué : l'acquéreur a toute liberté dans les limites de celui-ci. Le choix dans ces éléments de base n'entraîne aucun supplément de prix.

#### **1.11.2 Modification de la base.**

Toute modification du choix de base peut entraîner des surcoûts à charge de l'acquéreur. Ces derniers lui seront communiqués via un devis établi par l'entreprise générale et feront, au final, partie d'un avenant au compromis.

Attention : un forfait de 350,-€ HTVA pour frais administratifs et gestion de dossier sera dû par l'acquéreur dès ouverture d'un dossier de demande de modifications.

De plus, un pourcentage de 15% du montant total (HTVA) de toutes les modifications, couvrant les frais de coordination, sera dû par l'acquéreur pour tout choix dérogeant à la base.

Un délai de réflexion de 10 jours ouvrables est accordé à l'acquéreur pour lui permettre de poser ses questions ou de faire ses remarques sur le devis. Il devra ensuite renvoyer le décompte signé « pour accord » à la personne de contact, ou faire parvenir son accord par tout autre moyen que ce soit (mail, courrier, ...)

Sans réaction de la part de l'acquéreur dans ce délai, les modifications seront considérées comme refusées et aucun changement ne sera fait par rapport à la base.

Lorsque l'acquéreur ne donne aucune suite à un devis qui a été envoyé, le vendeur pourra, de plein droit et, sans aucune mise en demeure ni courrier nécessaire, revenir à la base. Pour peu que ce dernier puisse prouver qu'au moins un rappel a été envoyé pour connaître la décision de l'acquéreur – sous forme de mail ou courrier même non recommandé.

#### **1.11.3 Prestations des bureaux d'études**

Si certaines modifications entraînent des prestations des bureaux d'études (AR, TS ou IS), un montant forfaitaire de 350€ (HTVA) devra être supporté par l'acquéreur pour chaque bureau d'études consulté.

Les frais de modification et de tirage de nouveaux plans seront également à charge de l'acquéreur. Ceux-ci représentent automatiquement un montant forfaitaire de 385,- € par plan architecte, 150,- € par plan électricité, 150,- € par plan sanitaire et 150,- € par plan chauffage.

#### **1.11.4 Liste des modifications envisageables**

Pour autant qu'il n'y ait aucune impossibilité technique et de planning, les modifications envisageables sont les suivantes :

- Modification des cloisons intérieures non portantes et de la position des baies de portes intérieures,
- Ajout et/ou déplacement et/ou modification de finition d'équipement électrique tel qu'interrupteurs, prises, points lumineux,, d'un tableau,
- Position et/ou choix des mobiliers et équipements de cuisine. Seul l'emplacement de la hotte, de la plaque de cuisson et de l'évier/lave-vaisselle ne peut être modifié et est implanté tel que repris sur le plan de cuisine,
- Position et/ou choix des équipements sanitaires, suivant les possibilités techniques
- Choix des revêtements de sol et faïences murales.

Remarque :

Toutes les adaptations des techniques ne seront possibles que dans les cloisons non portantes. Aucun percement / saignée ne peut être réalisé dans les prémurs en béton ni les blocs porteurs. De plus, ces modifications seront possibles pour autant que le planning le permette.

### **1.12 Échéances des choix des acquéreurs :**

Les modifications sont réparties en deux groupes. En fonction du planning du chantier, les choix concernant ces deux groupes de modifications doivent être connus avant les dates-limites définies par le Maître d'Ouvrage.

Groupe 1 :

Définition des « cloisons et équipements »

- Position des différents équipements et cloisons de plâtre et baies de portes,
  - Electricité (prises, points lumineux, interrupteurs, position four et équipements électrique cuisine, etc.),
  - Sanitaires (position des arrivées et évacuation eau, position des équipements sanitaires (baignoire, douche, lavabos, lave-vaisselle, machine à laver éventuelle, etc.),
- L'emplacement des radiateurs ne peut pas être modifié.

Groupe 2.

Définition des « parachèvements »

- Cuisine : choix des finitions et type d'appareil (type et couleur des portes, poignées, choix des équipements tel que four, micro-onde, taque, ..., revêtement du plan de travail, robinetterie, etc.). La position de tous ces éléments ayant été définie dans les choix du groupe 1,
- Carrelages : choix parmi la gamme proposée par l'Entrepreneur général,
- Portes intérieures : choix parmi la gamme proposée par l'Entrepreneur général ou chez le fournisseur désigné,
- Parquet : choix chez le fournisseur désigné.

Bloc C1 – C2 – C3 – C4 : Tableau des échéances des modifications

	Modifications groupe 1 CLOISONS et EQUIPEMENTS	Modifications groupe 2 PARACHEVEMENTS
Niveau R 0	Avant réalisation de la dalle de rez-de-chaussée	Avant réalisation du Gros œuvre fermé
Niveau R+1	Avant réalisation de la dalle de sol du 1 <sup>er</sup> étage	Avant réalisation du Gros œuvre fermé
Niveau R+2	Avant réalisation de la dalle de sol du 2 <sup>ème</sup> étage	Avant réalisation du Gros œuvre fermé
Niveau R+3	Avant réalisation de la dalle de sol du 3 <sup>ème</sup> étage	Avant réalisation du Gros œuvre fermé

Les dates communiquées par la Maître de l'Ouvrage sont celles auxquelles les choix des acquéreurs doivent être approuvés par ces derniers. Les visites aux différents showrooms ainsi que la rencontre avec le responsable chantier, doivent donc être effectuées anticipativement.

### **1.13 Visite de chantier**

Les visites de chantier (2 visites / client) pourront se faire uniquement sur rendez-vous, en présence du Maître d'Ouvrage ou de son représentant (Construction Manager) sur le chantier, pendant les heures d'ouverture du chantier ou les heures de bureau (entre 8h30 et 18h00).

La visite des appartements se fera uniquement après le démarrage des travaux de parachèvements – après pose de toutes les cloisons intérieures et des châssis. Le nombre de personnes présentes pour la visite est limité à 4 personnes. Pour des raisons de sécurité, les enfants en-dessous de 16 ans ne sont pas admis lors de ces visites.

Les visites non accompagnées ou à l'improviste sont strictement interdites.

L'accès au chantier sera refusé.

## **2 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

### **2.1 Généralités**

L'aménagement du jardin sera fait selon les plans et spécifications du paysagiste désigné à cet effet par le Maître d'ouvrage. On distingue les jardins, jardinets ou terrasses à usage privatif et exclusif de certains appartements du rez-de-chaussée et la zone commune.

Les surfaces engazonnées sont implantées dans un sol propice à leur développement. Aucun caniveau n'est prévu sur les terrasses. L'entretien d'un jardin à usage privatif et exclusif est à charge du propriétaire qui en jouit. Des portillons seront possibles vers le piétonnier arrière, à charge des acquéreurs.

Les travaux comprennent également le nivellement des terres ou, le cas échéant, la création des reliefs définis aux plans du permis d'urbanisme, l'apport de terre arable au-dessus et la plantation des pelouses.

### **2.2 Jardinets à usage privatif et exclusif (rez-de-chaussée)**

Les jardinets privatifs sont situés au rez-de-chaussée (côté rue) et sont clairement délimités (voir plans d'architecture) par une bordure en béton.

Il s'agit d'espaces engazonnés, réservés à l'usage exclusif de l'appartement sur lequel il donne, et destinés à préserver l'intimité de certains appartements du rez-de-chaussée.

L'entretien d'un jardinet à usage privatif et exclusif est à charge du propriétaire qui en jouit y compris la tonte des pelouses, arbustes et buissons.

Ces espaces sont séparés entre eux par une paroi opaque.

### **2.3 Jardins à usage privatif et exclusif (rez-de-chaussée)**

Certains appartements comportent un jardin et une terrasse à jouissance privative exclusive, clairement délimités entre eux par des clôtures de type BECKAERT ou similaire de 1,20m de hauteur. Les haies indiquées au plan sont à charge des acquéreurs des jardins. La hauteur des éventuelles haies après taille ne pourra dépasser 1,50m entre 2 jardins et 1.80m vis-à-vis de la zone verte en fond de parcelle.

Les surfaces engazonnées sont implantées dans un sol propice à leur développement.

L'entretien d'un jardin à usage privatif et exclusif est à charge du propriétaire qui en jouit y compris la tonte des pelouses et la taille des arbres, arbustes et buissons.

L'accès pour l'entretien des jardins privatif et exclusif se fait uniquement via les appartements concernés.

### **2.4 Zone commune**

Devant la résidence, un trottoir commun formant une allée contre la façade permet l'accès aux différentes entrées ainsi qu'aux emplacements de parking extérieurs. Cette zone est considérée comme une zone commune. Elle est revêtue de pavés béton et délimitée par des bordures en béton.

L'entretien de la zone commune reste à charge de la copropriété.

### **3 SÉCURITÉ**

#### **3.1 Accès aux immeubles**

Les immeubles sont accessibles, soit via le niveau de parkings en sous-sol, soit par les entrées privatives des 4 blocs.

- L'accès pour les véhicules aux sous-sols s'opère par une porte sectionnelle motorisée située en façade latérale du bloc C1. L'ouverture de la porte sectionnelle est opérée par commande à distance (une télécommande par emplacement de voiture est livrée). La fermeture de la porte de garage est automatique, moyennant un dispositif de sécurité empêchant la fermeture en cas d'obstacle.
- Dans chacune des entrées de blocs sont installées les boîtes aux lettres ainsi qu'un système complet de vidéo-parlophonie relié à tous les appartements du bloc.

#### **3.2 Accès aux appartements**

Chaque appartement comporte une porte d'accès résistante au feu 1/2h, à l'exception de l'appartement C1.0.02 dont l'entrée constituée d'une porte vitrée en aluminium thermolaqué.

Dans chaque appartement est prévue une liaison vidéo-parlophone communiquant avec le sas de l'immeuble concerné, à l'exception de l'appartement C1.0.02 dont l'entrée est située directement le long de la rampe du parking.

#### **3.3 Accès aux unités PME**

Chaque unité comporte une porte d'accès résistante au feu 1/2h.

Dans chaque unité est prévue une liaison vidéo-parlophone communiquant avec le sas de l'immeuble concerné.

#### **3.4 Signalisation**

Une signalisation est prévue dans les sous-sols et parkings pour indiquer le nom des noyaux (bâtiments C1 – C2 – C3 et C4), le numéro des places de parking, le sens d'évacuation pour les sorties de secours, le numéro des caves et des locaux techniques.

Une signalisation est prévue sur les façades pour indiquer le numéro de police des blocs.

Les numéros de police seront fabriqués dans une tôle d'innox brossé de min 5mm d'épaisseur.

#### **3.5 Effraction**

Toutes les fenêtres du rez-de-chaussée sont équipées de vitrages de sécurité, feuilletés. Il ne s'agit pas de châssis anti-effraction.

#### **3.6 Protection contre l'incendie**

Les bâtiments sont érigés conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme.

Tous les appartements ont un accès sécurisé à une sortie de secours protégé par des escaliers en béton armé, avec des marches munies d'un profil antidérapant.

En cas de panne de courant, un éclairage de sécurité autonome s'enclenche automatiquement dans les parties communes pour donner le minimum d'éclairage nécessaire à l'évacuation des personnes.

Des dévidoirs muraux pour l'extinction des incendies sont prévus selon les réglementations du SRI, aux étages habités et dans les parkings.

**DESCRIPTIF COMMERCIAL – LOT C – Résidence « Les Hayeffes »**

Construction d'un immeuble de 60 logements et 2 unités PME – Rue Auguste Lannoye à Mont-Saint-Guibert

---

L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de lanterneaux (exutoire de fumée) situés au sommet de chaque cage d'escalier. Chaque exutoire de fumée est équipé d'un dispositif de commande placé à proximité de la porte d'entrée. L'utilisation de ce dispositif est uniquement réservée aux pompiers.

Chaque appartement est équipé au minimum d'un détecteur de fumée autonome – sur pile.

## **4 CONSTRUCTION**

### **4.1 Entreprises et bureaux d'études**

L'entrepreneur chargé des travaux de 'gros-œuvre' et de 'parachèvements', est agréée.

Un bureau d'études en stabilité est chargé d'établir les plans de calcul du gros-œuvre.

Un bureau d'études en techniques spéciales est chargé d'établir les plans et notes de calcul des installations techniques.

### **4.2 Matériaux**

Les matériaux utilisés pour la réalisation du gros-œuvre et de la toiture sont de qualité et comportent un agrément technique. Ils garantissent la solidité, la pérennité et l'esthétique de l'ensemble.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que pendant les premières années, des fendilles et fissures de retrait peuvent se présenter, notamment à l'emplacement des joints entre les éléments de béton préfabriqué ainsi qu'à la jonction de différents matériaux (murs, voiles béton, cloisons, faux -plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.).

Ces fendilles et fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Lors de la réception provisoire, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée au procès-verbal.

Ces fissures ne peuvent d'ailleurs être réparées avant au moins 1 an et le seront par l'acquéreur ou par son peintre.

### **4.3 Terrassements**

Tous les terrassements sont prévus dans la présente entreprise et comprennent l'excavation mécanique de la fouille.

La boucle de terre est posée sous les fondations sur le périmètre du bâtiment et est constituée d'un conducteur de cuivre.

### **4.4 Fondations**

La mesure de la résistance du sol est confiée à une firme spécialisée.

Les plans et le type de fondations nécessaire à la parfaite stabilité des bâtiments ont été étudiés par un bureau d'études spécialisé, à la suite de l'analyse des essais de sol.

L'immeuble est fondé sur un radier général supporté par un système mixte de pieux et/ou pieux sécants, de voiles et de poutres en béton, dont la stabilité a été testée et validée par le bureau d'étude.

### **4.5 Structure souterraine**

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que la présence d'eau a été détectée dans les sous-sols du terrain et que les mesures, conformes aux règles de l'art, ont été prises pour assurer la bonne étanchéité des constructions enterrées. Toutefois, l'étanchéisation parfaite n'étant pas réalisable à 100%, une rigole de récolte des éventuelles eaux de percolation est prévue au pied des parois des sous-sols et des zones humides pourraient rester visibles, après réalisation de l'ouvrage. Ces éventuels désagréments, tant qu'ils ne constituent pas de réelles entrées d'eau permanentes, devront être tolérés par les acquéreurs.

Il est également à noter que les parois en sous-sol peuvent présenter une légère humidité de surface et/ ou des traces d'infiltrations.

Toute maçonnerie intérieure en sous-sol est exécutée en blocs de béton portant le label Benor. Les murs intérieurs sont, soit maçonnés et rejointoyés, soit en béton brut. Aucune finition n'est prévue sur les murs des sous-sols.

Toutes les colonnes et poutres des sous-sols sont en béton armé.

#### **4.6 Réseau d'égouttage**

La conception du réseau d'égouttage de l'immeuble est de type séparatif.

Le réseau d'égout enterré est réalisé en PEHD. Les chambres de visite sont réalisées à partir d'éléments préfabriqués en béton ou en PEHD.

Le réseau d'égout suspendu est réalisé en PEHD de marque Geberit ou équivalent.

Il est relié aux canalisations publiques selon les prescriptions et règlements communaux. Les tuyaux ne peuvent présenter aucun défaut et ne pourront, en aucun cas être courbés pour former des coudes.

Après achèvement de l'immeuble, un plan du réseau d'égout est mis à la disposition des acquéreurs.

#### **4.7 Béton armé**

Le bâtiment est conçu de manière traditionnelle, au départ d'une structure en béton (poutres, colonnes, dalles).

Tous les ouvrages en béton doivent être livrés dans les limites des tolérances dictées par les normes en vigueur. L'entrepreneur est lié aux instructions de la dernière édition des normes belges.

Pour les ouvrages en béton ordinaire, les coffrages sont réalisés afin d'obtenir une finition lisse. Pour les dalles des appartements, l'entrepreneur emploiera soit des dalles préfabriquées de type prédalle ou hourdis pour l'exécution des planchers, soit des éléments coulés en place.

#### **4.8 Sols des parkings souterrains et caves**

Les sols des caves et parkings sont en béton poli.

#### **4.9 Entrée du parking**

La rampe de parking recevra une chape striée.

#### **4.10 Maçonneries, voiles de béton et dalle**

Tous les travaux en béton armé sont réalisés conformément aux plans établis par l'ingénieur-conseil.

Les murs mitoyens sont en béton armé, en blocs béton ou en blocs silico-calcaire, le cas échéant, si nécessaire doublé d'une cloison dont la nature peut varier suivant les cas. Les murs intérieurs non porteurs sont exécutés en blocs béton, en blocs de plâtre ou en blocs silico-calcaire ou similaire.

Les gaines comprenant les conduits d'alimentation des eaux, d'évacuation des eaux et des gaz brûlés, sont résistantes au feu suivant les normes d'incendie en vigueur.

#### **4.11 Cages d'escaliers**

Les escaliers sont exécutés en béton, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte. Les marches d'escaliers sont en béton préfabriqué (du sous-sol jusqu'au rez-de-chaussée) et recouvertes de carrelage grès cérame du rez jusqu'au dernier étage. Du niveau rez-de-chaussée jusqu'au sommet de la cage d'escalier, les murs et plafonds sont plafonnés et peints.

#### **4.12 Façades**

##### **4.12.1 Façades jusqu'en toiture**

Les façades sont réalisées en alternance à l'aide de 3 types de parements :

- La maçonnerie de briques de type « traditionnelle » (mur creux isolé et ventilé)

- L'enduit minéral sur isolant rigide,
- Le bardage métallique en zinc posé à joints debout (ou pose similaire) sur voligeage ventilé.

Les soubassements des façades sont constitués d'isolant et de briques d'une teinte plus foncée que celle des maçonneries ou de l'enduit de la façade correspondante, spécialement adapté pour son rôle de soubassement.

Le modèle de la brique est : TERCA Rouge espagnol – pose collée (sans joint). Le module de la brique est le M65. La taille de la brique est 190 x 9 x 6.5. Ce choix est sujet à variation en fonction des disponibilités et de l'acceptation des échantillons par l'Architecte.

Le bardage en zinc est de type RHEINZINK ou VM ZINC. Le bardage à joint angulaire sera réalisé en zinc-cuivre-titane en épaisseur de 0,80 mm à l'aide de feuilles ou longues feuilles de largeur maximale développée de 500 mm (entraxe des joints debout 430 mm) et de longueur de 6,00 m maximum conseillé.

Les murs de façade sont revêtus d'un isolant dont l'épaisseur est comprise entre 12 et 15 cm selon la nature du parement.

#### **4.12.2 Menuiseries et fenêtres**

Tous les châssis de fenêtre sont en PVC, les portes d'entrées de l'immeuble sont en aluminium thermolaqué.

Les profilés des châssis sont équipés d'un système à rupture de pont thermique (5 chambres). Ce système constitue la combinaison idéale de hautes valeurs d'isolation acoustique et thermique et de sécurité. La teinte exacte de ces menuiseries est définie par le Maître de l'Ouvrage en accord avec les architectes.

Les châssis de fenêtre comprendront un double vitrage isolant, dont le coefficient d'isolation thermique (du vitrage) est de maximum  $U=1.1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$  (valeur  $G : 0.63$ ). Le profilé devra répondre au critère minimum :  $U_f 1,6 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ .

L'ensemble porte d'entrée devra répondre à un coefficient global d'isolation de maximum  $U=2.0 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

Rappel : toutes les fenêtres des appartements sont équipées de vitrage de sécurité feuilleté. Il ne s'agit toutefois pas de châssis anti-effraction.

Les ouvrants suivront les indications des plans d'architecture. Néanmoins, chaque pièce est munie d'au moins un châssis qui pourra être mis en position oscillo-battante.

Les seuils de fenêtres extérieurs seront soit en pierre bleue, soit en aluminium laqué, soit en zinc suivant le type de façade.

Les tablettes intérieures sont en pierre naturelle.

La quincaillerie permettra l'ouverture dans le sens prescrit aux plans et sera constituée de charnières, crapaudines, dispositifs de fermeture et de blocage. Ces éléments seront fabriqués en matériaux adaptés à la fonction qu'ils doivent remplir et seront compatibles avec le matériau des profilés.

Dans le cas de profilés en métal, ils seront efficacement protégés afin d'éviter les couples électrolytiques. Tous les accessoires de fixation et autres goupilles, vis, etc. seront en acier inoxydable.

La quincaillerie sera proposée par le fabricant des châssis en fonction du poids et des dimensions des portes et fenêtres. Le constructeur peut être obligé de motiver le choix de la quincaillerie.

Aucune gâche électrique n'est prévue pour les portes d'entrée des appartements.

Les éléments de remplissage utilisés dans la menuiserie extérieure pour en rendre certaines parties opaques sont placés comme le vitrage, en les insérant dans le cadre profilé et en les fixant avec des parclozes et un mastic d'étanchéité élastique. Dans ce cas, le panneau sandwich est fini sur ses deux faces (lorsque celles-ci sont visibles) d'une tôle d'aluminium thermolaquée de 1,5mm d'épaisseur minimum pour garantir une planéité parfaite, de type monobloc non ventilé. L'âme isolante est constituée de polyuréthane (min 40 mm). Dans tous les cas de figure, les matériaux utilisés permettront d'atteindre, sans supplément de prix les performances énergétiques globales calculées par le conseiller PEB.

Les cordons d'étanchéité doivent être adaptés au type de joint (forme, dimensions, déformation), au degré de sollicitation et doivent être compatibles avec les matériaux attenants. Ils seront également résistants aux influences atmosphériques et chimiques.

La couleur des ensembles châssis est choisie parmi les teintes RAL et est conforme aux impositions du permis d'urbanisme. La couleur des joints de serrage est le transparent.

#### **4.12.3 Terrasses et balcons**

Pour les terrasses du rez-de-chaussée, voir plus haut.

Aux étages, tous les balcons suspendus sont exécutés en béton architectonique ou équivalent. Ces ouvrages sont soumis au bureau d'études pour en approuver la stabilité pour une utilisation normale. La surcharge admissible de ces balcons est de 400 kg/m<sup>2</sup>. Ils ont une mise en pente intégrée pour l'évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eaux pluviales prévues à cet usage. Les terrasses placées sur les toitures plates sont revêtues de dalles sur plots réglables, aux joints ajourés. Une de ces dalles est systématiquement amovible pour permettre l'accès et l'entretien des avaloirs (à charge des acquéreurs).

#### **4.12.4 Balustrades**

Les balustrades des façades formant garde-corps sont exécutées selon les plans de détail de l'architecte. Ces balustrades sont en verre fixé mécaniquement sur une structure métallique réalisée soit en acier thermolaqué soit en aluminium anodisé ou laqué. Il ne s'agit pas de verre pincé. Ils sont correctement fixés au balcon au moyen de dispositifs d'ancrage adaptés.

#### **4.12.5 Charpentes et toitures**

La charpente de l'immeuble est composée d'une structure mixte en bois préfabriquée et en acier, et d'une couverture en ardoises artificielles, posées sur un complexe comportant un pare-vapeur, une isolation et une sous-toiture.

La charpenterie de la toiture comprend les fermes industrialisées préfabriquées / clouées, y compris les sablières, faîtières / boudins et autres éléments de construction de toitures inclinées. Tous les éléments d'assemblage et d'ancrage en métal nécessaires, l'isolation contre l'humidité et les contreventements sont prévus. Tous les bois sont traités conformément à la législation en vigueur. Description des fermes et dimensionnement : voir étude de stabilité et plans de détail. Les éléments de charpente sont posés à entre-distance régulière.

La sous-toiture sera réalisée à l'aide de membranes de polypropylène nervurées, présentant une faible résistance à la diffusion des vapeurs d'eau et pourvue d'une double bande autocollante intégrée.

L'isolation thermique des parties en pente de toiture est réalisée au moyen de laine de roche en rouleau de type Rockwool Rockflex 214 (épaisseur 22 cm) et d'un pare-vapeur / écran d'air posé séparément. L'ensemble aura une valeur U de maximum 0,20 W/m<sup>2</sup>.K.

La couverture est réalisée en ardoises reconstituées de type ETERNIT ALTERNA, y compris tous les accessoires, fixations, découpes, faites, noues, croupes, etc.

- Forme : Rectangulaire,
- Couleur : gris foncé,
- Format : 60x32.

Les rives et les faces des toitures sont réalisées en bois et recouvertes d'ardoises.

#### **4.12.6 Fenêtres de toiture**

Les fenêtres de toiture sont de type en bois et à rotation manuelle, spécialement prévues pour des pentes de toit entre 15° et 90°. Elles sont équipées de charnières à friction. A l'extérieur, la fenêtre est protégée par des profilés en aluminium gris, sans entretien. La barre de manœuvre est en aluminium anodisé, posée sur la largeur de la fenêtre et offrant 3 positions :

- Fermer,
- Ventilation à fenêtre verrouillée,
- Ouvrir.

Après une rotation complète à 180°, un loquet permet de bloquer la fenêtre en position de nettoyage. Le dormant et l'ouvrant en bois de pin massif sont équipés d'un double joint d'étanchéité à l'air et de polystyrène expansé

(EPS) de couleur anthracite pour optimiser les coupures thermiques. Un filtre protège des insectes et de la poussière.

#### **4.12.7 Évacuation des eaux pluviales**

Les eaux de pluies sont récoltées dans des gouttières en zinc ou des chéneaux d'évacuation. L'étanchéité des toitures parties plates des toitures et des chéneaux est réalisée par un système multicouche de membranes bitumineuses ou par une membrane synthétique en PVC ou similaire (Monocouche) ou par un bac en zinc soudé. Ces toitures « plates » sont composées d'une structure en béton ou en bois, d'une isolation et d'une membrane d'étanchéité.

Les eaux pluviales sont guidées vers des avaloirs et acheminées vers les tuyaux de descente d'eau en zinc, situées en façade. Ensuite, certaines de ces eaux pluviales sont dirigées vers une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 15m<sup>3</sup>, dont le trop plein est finalement évacué vers l'égout public.

La citerne d'eaux de pluie est de type préfabriqué en béton, et équipée d'un groupe hydrophore permettant la réutilisation des eaux récoltées pour l'arrosage des jardins. A cette fin, un robinet de façade est installé par appartement situé en façade arrière.

#### **4.13 Isolation acoustique et thermique**

L'épaisseur des couches d'isolant acoustique et thermique correspond aux critères définis par le responsable PEB.

Les valeurs suivantes ont été définies :

- Isolation des murs creux de façade en brique : épaisseur 12 cm ( $\lambda$  0,023 W/m.K)
- Isolation des murs de façade en crépi : épaisseur 15 cm ( $\lambda$  0.023 W/m.K)
- Coupure thermique de murs en pied de façade : hauteur 25 cm ( $\lambda$  0.125 W/M.K)
- Isolation projetée de la dalle sur sol : épaisseur 8 cm ( $\lambda$  0.027 W/M.K)
- Isolation des toitures à versant : épaisseur 22 cm ( $\lambda$  0.040 W/M.K)
- Isolation des plafonds : épaisseur 22 cm ( $\lambda$  0.040 W/M.K)
- Isolation des toitures plates : épaisseur 15 cm ( $\lambda$  0.023 W/M.K)
- Isolation entre mitoyens : épaisseur 6 cm ( $\lambda$  0.023 W/M.K)

Les ponts thermiques sont évités grâce à la mise en place des isolants adaptés à chaque situation, entre la paroi intérieure et l'élément extérieur. La barrière isolante est la plus continue possible sur toute la hauteur de la façade.

## **5 PARACHEVEMENTS INTERIEURS**

### **5.1 Portes d'entrée de l'immeuble**

L'ensemble porte d'entrée est réalisée en aluminium thermolaqué à coupures thermiques et réalisés comme décrit à l'article concernant les menuiseries extérieures et est équipé d'une gâche électrique permettant l'activation de la vidéo-parlophonie (pour le châssis intérieur).

A l'extérieur, un tirant en inox d'une hauteur minimale de 1.40m équipe la porte.

### **5.2 Portes d'entrée des appartements**

Chaque appartement dispose d'une porte d'entrée et coupe-feu Rf30' avec ébrasement métallique (porte blindée en option). La serrure est composée d'un cylindre actionné par clé permettant le verrouillage de la porte sur toute sa hauteur. Il s'agit d'un cylindre de sécurité.

La finition est constituée sur les deux côtés d'un panneau stratifié, de teinte unie à définir par les architectes.

Remarque : en dehors des portes d'entrée des appartements, certaines autres portes des parties communes, sont munies d'un ferme-porte conformément aux règles de prévention incendie.

### **5.3 Portes intérieures**

Les portes sont constituées d'une âme en panneau de particules de bois tubulaires recouverte de panneaux prélaqués en usine de teinte claire. Elles sont posées avec des chambranles et ébrasements en bois également prélaqués d'usine.

Les charnières, béquilles et rosaces sont en aluminium brossé. Les portes sont détalonnées afin d'assurer la bonne ventilation de l'appartement.

### **5.4 Revêtements de sol**

Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux.

Tous les revêtements de sol sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimensions par rapport aux échantillons présentés et des caractéristiques de référence, dans la limite des tolérances admises par les fabricants.

#### **5.4.1 Parties privatives intérieures**

Le revêtement de sol pour les chambres est en plancher flottant type mélaminé. Les plinthes sont assorties ou en MDF à peindre.

Le revêtement de sol pour tous les autres locaux est en carrelage sur chape suivant échantillons visibles au bureau de vente sans supplément jusqu'à une valeur achat prix public dans une salle d'exposition désignée par le promoteur, de 35,00 euros par m<sup>2</sup> TTC, au format 40x40 cm. Les plinthes sont également en carrelage et assorties au sol.

#### **5.4.2 Parties privatives extérieures**

Le revêtement de sol pour les terrasses est réalisé soit en dalles ou en pavés béton.

Les matériaux proposés seront agréés par l'Architecte et visibles dans le bureau de vente.

### **5.5 Faïences murales**

Les faïences murales sont d'un format 40x40, sauf dans les salles de douche où ils sont d'un format 20x20, suivant échantillons visibles au bureau de vente, sans supplément jusqu'à une valeur achat prix public dans une salle d'exposition désignée par le Promoteur, de 35 euros/m<sup>2</sup> TTC (pour les formats 40x40) et 30 euros/m<sup>2</sup> TTC (pour les formats 20x20).

Les faïences murales sont posées dans les salles de bains et salles de douche, sur les murs ou parties de murs en contact avec la baignoire, la douche et l'évier (et ce sur toute la hauteur du mur).

## **5.6 Entre-portes**

La transition entre différents revêtements de sol est assurée par un joint souple de teinte similaire à celui du revêtement de sol choisi, ou par un profilé aluminium de type Schluter ou similaire.

## **5.7 Revêtement de sol:**

Le revêtement de sol est de type parquet flottant mélaminé finition chêne, posé par un système d'assemblage en rainures et languettes. Il est renvoyé au point 1.12 ci-avant sur les choix possibles dans les délais imposés.

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait qu'au niveau des revêtements de sol, les choix particuliers qui dérogent à l'épaisseur retenue dans la chape (à savoir de 16 mm – colle comprise pour le parquet et 8 mm – colle comprise pour le carrelage), seront sujet à un supplément particulier et forfaitaire de 15% du montant du supplément demandé pour ces finitions, ceci du fait de la planification différée nécessaire pour la réalisation de la chape

Le prix complémentaire pour la fourniture et l'installation par rapport au budget de base sera communiqué à l'acquéreur, pour accord, avant commande.

## **5.8 Finition des murs**

### **5.8.1 Enduits et peintures**

- Sur les blocs de plâtre, seul un lissage des joints est prévu.
- Sur les maçonneries type silico-calcaire, il est prévu un enduit mince.
- Sur les maçonneries en blocs de béton, il est prévu un plafonnage.

Tous les murs des locaux habitables auront reçu une couche de peinture de propreté (primer). Un joint de type élastofill entre la plinthe et le mur sera à réaliser dans le cadre des travaux de peinture par l'acquéreur.

### **5.8.2 Finitions sur plafonds**

Les plafonds en dalles de béton préfabriqués sont parachevés avec un enduit mince lissé.

Certaines parties des appartements peuvent être équipées de faux-plafonds en plaques de plâtre. Les joints entre les plaques de plâtre sont enduits. Tous les plafonds auront reçu une couche de peinture de propreté (primer).

Tous les plafonds auront reçu une couche de propreté (primer).

## **5.9 Parachèvement des locaux communs**

### **5.9.1 Hall de l'immeuble**

Le parachèvement du sol est fait selon les plans de détail de l'architecte. Le sol est revêtu d'un carrelage en grès cérame - ton à définir. Un paillason encastré est prévu dans le hall du rez-de-chaussée. Les murs comprennent une plinthe assortie. Ils sont enduits et peints. Les portes d'entrée de l'immeuble sont équipées d'un vitrage double feuilleté clair. Elles sont munies d'une serrure à cylindre. L'ensemble boîtes aux lettres, boutons d'appel et vidéo-parlophones sont placés, dans les différents halls situés à l'entrée de l'immeuble et accessibles au public. Ils sont intégrés dans le mobilier intégrant également les boîtes aux lettres et réalisé suivant les plans de détail de l'architecte. Le vidéo-parlophone comprend des boutons d'appel ainsi qu'une caméra vidéo et un système de parlophonie intégré. Les étiquettes des noms sur les boîtes aux lettres et son- nettes seront à réaliser par le syndic désigné, et ne sont pas compris dans la base. Certaines parties des halls d'immeuble peuvent être équipées de faux-plafonds en plaques de plâtre à hautes performances acoustiques. Pour les parties restantes des plafonds, les parachèvements sont directement apposés sur les dalles.

### **5.9.2 Hall d'ascenseurs aux étages**

Aux étages, les sols des paliers ascenseurs sont revêtus d'un carrelage en grès cérame – ton et format à définir.

Les murs et plafonds sont enduits et peints.

### **5.9.3 Cages d'escaliers**

Les escaliers sont exécutés en béton préfabriqué ou coulé sur place, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte. Les marches et contremarches sont en béton lisse, munies de nez antidérapant (depuis les sous-sols jusqu'au rez-de-chaussée et recouverte de grès cérame (aux étages).

Les balustrades sont en métal peint de teinte unie, ou en aluminium anodisé.

Les murs et plafonds sont bruts (du sous-sol au rez-de-chaussée) puis enduits et peints (du rez-de-chaussée aux étages).

## **5.10 Caves et parkings**

### **5.10.1 Parkings**

Les acquéreurs peuvent acheter un emplacement de parking au sous-sol – dans la limite des disponibilités au moment de l'achat. Le projet prévoit également un local pour le rangement des vélos. La rampe d'accès du niveau voirie au niveau -1, est en béton strié de manière à éviter le glissement en hiver. Pour plus de sécurité, elle est équipée de deux caniveaux d'évacuation des eaux de ruissellement.

Les sols parkings sont en béton lissé.

### **5.10.2 Caves**

Les appartements posséderont une cave fermée (équipée d'une porte avec serrure) et munie d'un système d'éclairage commandé par interrupteur relié au compteur des parties communes.

De l'air neuf est amené dans les caves (par circulation naturelle). Afin de permettre cette ventilation naturelle entre locaux, des ouvertures de circulation sont aménagées en position haute des murs mais aussi en position basse des portes, c'est-à-dire que les portes sont détalonnées.

En option et sur devis, l'acquéreur aura la possibilité de demander une prise électrique dans sa cave. Celle-ci sera alimentée directement depuis le tableau de l'appartement lié.

### **5.10.3 Finitions des locaux**

Les sols des caves sont en béton lissé. Les murs et plafonds ne sont ni plafonnés ni peints. Des espaces entre les dalles et les murs peuvent être nécessaires pour assurer une ventilation entre locaux privés et communs. L'architecte décidera des locaux concernés

## **6 CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE**

### **6.1 Généralités**

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques.

Chaque appartement possède ses compteurs individuels pour la consommation d'électricité, d'eau froide et d'eau chaude sanitaire et chauffage.

### **6.2 Gaz**

Les appartements sont alimentés en gaz depuis le local compteur commun, situé au sous-sol.

L'installation en gaz pour les chaudières individuelles, est conforme aux prescriptions de l'association Royale des Gaziers Belges et des essais de pression sont effectués conformément aux recommandations de celle-ci.

Les compteurs de gaz sont implantés au sous-sol, dans le local prévu à cet effet.

### **6.3 Production de chaleur**

La production de chaleur pour les radiateurs est faite par la chaudière individuelle de type hermétique.

La production de chaleur pour le chauffage est assurée par une chaudière à haut rendement à condensation installée dans le local technique ou la buanderie ou suivant la typologie de l'appartement.

Une boucle primaire d'eau chaude en provenance de la chaudière alimente l'appartement. Les tuyauteries qui sont hors volume protégé seront isolées en conséquence, en tenant compte des exigences PEB (performance énergétique des bâtiments).

La température du circuit de chauffage est ajustée automatiquement par la régulation grâce à un thermostat d'ambiance programmable placé dans le séjour.

L'eau chaude sanitaire est chauffée suivant la typologie de l'appartement :  
soit de manière indépendante par un boiler de env. 150 litres (138/144l). Le boiler étant alimenté en eau de chauffage produit par la chaudière.  
soit par la chaudière intégrant un boiler de 2x 21l.

Un régulateur thermostatique au cœur de l'échangeur contrôle la température de l'eau chaude sanitaire.

### **6.4 Distribution de la chaleur**

Le chauffage des locaux (chauffés) est réalisé par des « radiateurs/convecteurs » de type Superia ou équivalent, modèle « Premium » (face gaufrée) à eau chaude, de teinte blanche. Ces radiateurs seront fixés sur les murs.

Il faut également noter que la dimension des corps de chauffe dessinés sur les plans de vente est donnée à titre purement indicatif. La dimension finale de ces éléments sera donnée par l'installateur en cours de chantier.

La distribution d'eau de chauffage s'effectue à partir des collecteurs vers les radiateurs via des tuyauteries en matériaux synthétiques posées en chape. L'alimentation au corps de chauffe se fera préférentiellement par le mur, et éventuellement par le sol en fonction des contraintes techniques.

Les corps de chauffe sont de type traditionnel dans les locaux tel que chambres, séjours et cuisines et de type sèche-serviette (teinte blanche) dans les salles de bains et de douche. Ils sont tous équipés de vannes thermostatiques pour la régulation local par local.

La régulation se fait par ce thermostat qui permet une programmation journalière et hebdomadaire et est installé dans le séjour.

Les déperditions de chaleur théoriques ont été calculées par l'ingénieur-conseil en équipements techniques.

L'installation est dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce pour des conditions climatiques extérieures extrêmes (-8°C), avec un régime d'eau de 70°C/50°C :

- + 22° C dans les séjours (intégrant les cuisines);
- + 20° C dans les chambres/bureaux;
- + 24° C dans les salles de bains.

Il faut noter que les collecteurs chauffage sont généralement placés dans les buanderies ou les espaces techniques déjà utilisés pour le système de ventilation. Dans certains cas, en fonction des contraintes techniques, ces collecteurs peuvent être placés dans les WC principaux ou sous les baignoires – en fonction des possibilités techniques. Ces éléments peuvent représenter un léger encombrement (+/- 60/60/12 cm).

## **6.5 Production et distribution d'eau chaude sanitaire**

Pour rappel, l'eau chaude sanitaire est chauffée de manière indépendante par l'échangeur de chaleur de la chaudière ou par boiler séparé suivant la typologie de l'appartement. Un régulateur thermostatique au cœur de l'échangeur contrôle la température de l'eau chaude sanitaire.

La distribution d'eau chaude sanitaire dans les appartements est faite à partir des collecteurs de distribution vers les appareils sanitaires via des tuyauteries en matériaux synthétiques.

## **6.6 Distribution d'eau froide sanitaire**

L'alimentation d'eau froide est réalisée depuis le compteur de la régie situé dans les locaux compteurs en sous-sol. Depuis le compteur privatif, l'alimentation des appareils sanitaires en eau froide dans les appartements se fera à partir des collecteurs de distribution via des tuyauteries en matériaux synthétiques.

Le projet ne prévoit pas d'adoucisseur.

Une récupération d'eau de pluie est prévue pour alimenter l'espace extérieur arrière (arrosage au moyen d'un robinet de puisage pour l'entretien des jardins).

## **6.7 Comptage des consommables et énergies**

Les compteurs « régie » pour l'électricité et l'eau froide sont installés dans le local compteur en sous-sol.

## **7 ELECTRICITÉ**

### **7.1 Réseau de terre et de protection**

Ce réseau est conforme au Règlement Général des Installations Electriques.

La prise de terre est constituée par une boucle de terre située en fond de fouille.

A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes :

- Liaisons principales entre la borne principale de terre et les canalisations principales de gaz, d'eau et de chauffage ainsi que des coffrets et équipements électriques,
- Liaisons supplémentaires entre des parties métalliques simultanément accessibles dans les salles d'eau.

### **7.2 Équipement électrique des appartements**

Chaque appartement dispose de son compteur de distribution protégé par un disjoncteur général.

Un réseau de distribution primaire relie le compteur au tableau divisionnaire de l'appartement.

L'installation est individuelle et comprend le placement de tous les raccords, fils, interrupteurs et prises de courant.

Il est prévu un tableau divisionnaire pour chaque appartement (coffret apparent) placé dans un endroit accessible et discret (local technique / buanderie / wc ou autre suivant la typologie de l'appartement).

Le tableau divisionnaire comprend :

- Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels,
- Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparés l'un de l'autre,
- Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général de 300mA,
- Des circuits alimentant les salles de bains, les locaux humides et des appareils non fournis tels que la machine à laver ou le séchoir, sont équipés d'un différentiel de 30mA.

Toutes les prises sont équipées d'une terre.

La distribution vers les points lumineux en attente ou les prises s'effectue en câbles type preflex ou équivalent VOB placés sous tubes PVC ou en câbles XVB, encastrés en chape ou dans les parois.

La distribution des appareils électroménagers, types machine à laver, séchoir, taques de cuisson et four, se fait en câbles XVB, placés ou non sous tubes ou équivalent.

L'arrivée du courant est prévue pour tous les points lumineux des parties privatives munis d'un soquet et d'une lampe fluo compact de 23W ou équivalent.

Les interrupteurs et prises de contact sont de type « standard », de marque «Niko» ou équivalent, de teinte claire et portant le label CEBEC.

Aucun appareil d'éclairage n'est prévu dans l'appartement. Seules les terrasses sont équipées d'appareils d'éclairages définis par l'architecte et non modifiables.

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

### **7.3 Description de l'installation**

Remarques : ci-dessous est reprise une description indicative des équipements électriques. Celle-ci varie en fonction des appartements et des dimensions de certains locaux. Pour rappel : les plans techniques priment sur les descriptions ci-dessous.

Sauf exceptions, qui pourraient être dues à la configuration de chaque appartement, les équipements prévus sont les suivants :

### **7.3.1 Les halls d'entrée**

- Un éclairage assuré par un ou deux points (en fonction du plan) en attente au plafond et, commandé par un interrupteur,
- Une sonnette avec un bouton-poussoir à l'extérieur placé à côté de la porte d'entrée.
- Une prise simple de courant de service.

### **7.3.2 Cuisine**

Voir plan de cuisine définitif.

- Un éclairage assuré par un ou deux points (en fonction du plan) en attente au plafond et, commandé par un interrupteur,
- Une alimentation pour éclairage sous les meubles suspendus. L'alimentation pour cet éclairage sous meuble est prévue derrière les meubles hauts. Les appareils (spots) ne sont pas prévus dans les cuisines de base et doivent être ajoutés lors du passage chez le cuisiniste.. Sauf demande spécifique de l'acquéreur, cette solution est considérée comme acceptée par ce dernier.
- Une alimentation pour la hotte,
- Une alimentation pour la prise frigo / surgélateur,
- Une alimentation pour le four à micro-onde,
- Une alimentation séparée pour prise lave-vaisselle,
- Une alimentation mono ou triphasée séparée pour la plaque de cuisson,
- Une alimentation séparée pour prise du four,
- Deux doubles prises de courant au niveau du plan de travail,
- Le cas échéant, un interrupteur bipolaire pour l'éclairage des terrasses.

### **7.3.3 Séjour**

- Un éclairage assuré par deux points en attente au plafond commandé par un interrupteur double allumage (si un accès au local) ou deux interrupteurs à deux directions (si deux accès au local), en fonction du plan,
- Trois doubles prises de courant,
- Une simple prise de courant à proximité du sol,
- Un boîtier d'encastrement pour prise TV distribution (pré-câblé),
- Une prise de téléphone (pré-câblée),
- Le cas échéant, un interrupteur pour l'éclairage des terrasses.

### **7.3.4 Hall de nuit et couloir**

- Un éclairage assuré par un ou deux points en attente au plafond et commandé par un interrupteur simple ou deux interrupteurs à deux directions,
- Une prise simple de courant de service,

### **7.3.5 WC**

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond ou en applique et commandé par un interrupteur simple.

### **7.3.6 Chambre principale**

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond et commandé par deux interrupteurs à deux directions : un à l'entrée du local et l'autre au droit de la tête de lit.
- Deux doubles prises de courant,
- Deux prises simples,
- Un boîtier d'encastrement pour prise TV distribution (pré-câblée),
- Une prise téléphone (pré-câblée).

### **7.3.7 Chambre(s) secondaire(s)**

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond et commandé par un interrupteur à l'entrée,
- Une double prise de courant,
- Deux prises simples.

### **7.3.8 Salle de bains**

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond commandé par un interrupteur bipolaire,
- Un point d'éclairage en attente au-dessus du lavabo prévu pour être raccordé et commandé via le meuble qui sera placé par le plombier, commandé par le même interrupteur bipolaire,
- Une prise double conforme à la réglementation en matière de locaux humides (notamment en dehors du volume de protection), encastrée dans le mur, est prévue à proximité des vasques.

### **7.3.9 Salle de douche**

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond commandé par un interrupteur bipolaire,
- Un point d'éclairage en attente au-dessus du lavabo commandé par le même interrupteur bipolaire.
- Une prise simple (par lavabo) conforme à la réglementation en matière de locaux humides, encastrée dans le mur.

### **7.3.10 Buanderie / local technique**

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond et commandé par un interrupteur simple ;
- Une prise de courant pour machine à laver,
- Une prise de courant pour sèche-linge à condensation (aucune ventilation spécifique n'est prévue),
- Deux prises de courantsimples pour les éventuels amplificateurs qui seront placés par les distributeurs télé- phone, télédistribution et satellite,
- Une alimentation électrique destinée à l'appareillage de ventilation double flux.

### **7.3.11 Terrasse**

- Toutes les terrasses sont éclairées, et comprennent au moins un luminaire type applique murale.

### **7.3.12 Raccordements téléphonie et télédistribution**

Pour la téléphonie :

- Le tubage, le placement et le raccordement de câbles UTP cat 6 à partir du répartiteur téléphonique jusqu'à la buanderie
- Le raccordement en étoile depuis cet endroit jusqu'aux prises téléphonique..
- la fourniture et la pose de prises RJ 45 encastrées de même aspect que les prises et interrupteurs.

Pour la télédistribution :

- L'installation commence au boîtier répartiteur installé par la société de télédistribution dans le "compteurs"
- Le tubage avec filerie à partir du boîtier répartiteur jusqu'à proximité du TD
- Le raccordement en étoile depuis cette prise "mère" jusqu'aux autres boîtiers
- La fourniture et la pose de prises encastrées de même aspect que les prises et interrupteurs.
- Le type de câblage est conforme avec les exigences définies par la compagnie de télédistribution locale.
- Le placement et raccordement du répartiteur est à charge de la société de télédistribution.

Le raccordement proprement dit (abonnement) au réseau de téléphone et télédistribution sont à charge des Acquéreurs.

## **8 VENTILATION**

### **8.1 Ventilation des appartements**

La ventilation mécanique est conforme aux normes. Les débits sont conformes à la NBN 50.001. L'installation est de type de type double flux (installation individuelle) avec récupération de chaleur, c'est-à-dire un système avec shunt et récupérateur alliant deux composantes indissociables :

- L'amenée mécanique d'air frais dans les locaux secs (séjour, chambre, ...),
- L'évacuation mécanique de l'air vicié dans les locaux humides (cuisine, salle de bain, toilette, buanderie).

Les portes intérieures sont détalonnées pour permettre le transfert d'air entre les pièces.

Ce système de ventilation garantit le débit requis par pièce d'habitation et donc un climat sain tout en ne ventilant pas plus que nécessaire.

Chaque appartement est équipé d'un boîtier double-flux individuel installé, dans la mesure du possible, dans la buanderie, le local technique ou dans l'arrière-cuisine (voir plans), et fixé au mur ou au plafond. Il est commandé par un commutateur qui permet de sélectionner plusieurs vitesses distinctes. En fonction des habitudes de vie des occupants, cette commande permet de régler la ventilation individuellement et donne une information précise.

Les cuisines sont équipées d'une hotte à recyclage à charbon actif qui ne peut être pas reliée au système de ventilation.

Dans le cas de l'usage d'une machine-séchoir, aucune évacuation séchoir n'est prévue. L'installation d'un appareil de type « à condensation » est obligatoire. Il est proscrit de brancher un séchoir avec buse de type « à évaporation » directement sur l'extraction mécanique du local.

### **8.2 Ventilation des sous-sols**

Les parkings sont ventilés mécaniquement avec entrée d'air par la rampe de parking et par un soupirail situé à l'opposé du parking, en fond de lot C4.

L'extraction est centralisée et assurée par un groupe d'extraction à vitesse variable, placé en sous-sol. L'air vicié est rejeté en toiture via une gaine de ventilation séparée. Les volumes d'air traités sont conformes à ceux prescrits par le permis.

Les débits d'extraction sont commandés et définis par une temporisation selon deux tranches horaires (heures de pointe et heures creuses).

En cas de gel, ces volumes d'air très importants entrant dans le sous-sol, ne permettent cependant pas de garantir le maintien hors gel du sous-sol, particulièrement à proximité des grilles de ventilation.

### **8.3 Ventilation des locaux techniques et / ou des communs**

Les caves sont ventilées de façon statique avec une ventilation basse par transfert d'air au niveau des portes détalonnées et une ventilation haute grâce à une ouverture dans les murs de séparation entre caves. Le même principe est appliqué aux locaux vélos et poussettes.

Les locaux compteurs (gaz, électricité et eau) et la chaufferie sont également ventilés de façon statique avec ventilations haute et basse – une des ventilations au moins donnant vers l'extérieur.

Le local « poubelles » est ventilé de façon naturelle puisque celui-ci est situé à l'extérieur, dans un pavillon spécialement conçu à cet effet. Les autres locaux (entretien,...) sont ventilés de manière naturelle.

## **9 INSTALLATIONS SANITAIRES**

La distribution de l'eau chaude et l'eau froide vers les différents appareils sanitaires dans l'appartement se fera à partir des collecteurs de distribution via des tuyauteries encastrées en chape et/ou dans les cloisons.

Chaque appareil peut être isolé de l'adduction d'eau par un robinet de coupure du type SCHELL ou similaire, excepté les douches et les baignoires.

Sous chaque évier de cuisine est prévu un robinet double service et un siphon permettant le raccordement du lave-vaisselle.

Dans la buanderie ou suivant typologie de l'appartement, des raccordements en attente sont prévus pour le raccordement d'une machine à laver.

Les tuyauteries d'évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées en PEHD.

### **9.1 Appareils sanitaires**

La localisation et le nombre d'appareils sont indiqués sur le plan de chaque appartement.

#### **9.1.1 Salle de bains**

La salle de bains comprend :

- Un meuble lavabo de 1 ou 2 vasques intégrées (suivant plans) composé d'une tablette en matière synthétique posée sur un sous-meuble, la partie supérieure est composée d'armoires avec miroir, surmontée d'un éclairage. Les lavabos sont équipés de mitigeurs chromés de marque GROHE ou similaire,
- Une baignoire en acrylique blanc - 170x75cm – avec vidange automatique,
- Un mitigeur bain - douche chromé + un set de douche comprenant : un support type « porter », le flexible et la douche à main à jet variable,
- Le cas échéant, un WC sur pied ou suspendu (selon plans).

#### **9.1.2 Salle de douches**

La salle de bains comprend :

- Un meuble lavabo de 1 ou 2 vasques intégrées (suivant plans) composé d'une tablette en matière synthétique posée sur un sous-meuble, la partie supérieure est composée d'armoires avec miroir, surmontée d'un éclairage. Les lavabos sont équipés de mitigeurs chromés de marque GROHE ou similaire,
- Un tub de douche en acrylique blanc d'une largeur de 80cm ou 90cm et d'une longueur adaptée à la configuration de la pièce,
- Un mitigeur douche avec thermostat de marque GROHE ou similaire + un set de douche comprenant la barre de douche, le flexible et la douche à main à jet variable,

#### **9.1.3 WC**

Le WC principal comprend :

- Un ensemble WC sur pied + cuvette suspendu en porcelaine blanche,
- Une structure de chasse d'eau pour WC (« système GEBERIT ou similaire),
- Une lunette de siège avec couvercle blanc,

Un lave-mains blanc en porcelaine vitrifiée blanche équipé d'un siphon chromé et d'un robinet chromé eau froide.

## **10 MOBILIER ET EQUIPEMENTS DES CUISINES ET BUANDERIES**

### **10.1 Cuisine**

L'installation des cuisines est réalisée par une firme spécialisée. Elle comprendra la fourniture et le placement d'une cuisine équipée, y compris les appareils électro-ménagers encastrés décrits plus bas.

Le modèle de cuisine est de type « LINE N » de la firme EGGO ou équivalent. Les finitions pourront être choisies dans une large gamme de couleurs et d'aspects.

Le mobilier de cuisine est en bois aggloméré haute densité recouvert d'une couche de matière synthétique.

Le plan de travail avec chant décor devant et sur le côté avec champ décor droit, 1,5 mm d'épaisseur.

Les électroménagers compris sont:

- 1 taque de cuisson vitrocéramique 60 cm à 4 zones (1 zone variable),
- 1 four multifonctionnel 6 modes de cuisson,
- 1 hotte à recyclage,
- 1 réfrigérateur et surgélateur de classe énergétique A++,
- 1 lave-vaisselle intégré de classe énergétique A+,
- 1 évier avec cuve inox

Le détail de l'ensemble des meubles, équipements et appareils figure sur un plan détaillé spécifique à chaque appartement disponibles auprès du comparant.

Le collecteur sanitaire pourrait être placé dans les cuisines – généralement au fond d'une armoire en fonction des disponibilités techniques ; cela peut engendrer une légère perte de place au fond de l'armoire en question.

L'acquéreur pourra choisir, sans suppléments, les coloris et les aspects dans la gamme définie par le fournisseur.

Moyennant suppléments l'acquéreur pourra adapter la cuisine selon ses envies ou besoins, directement chez le fournisseur. La cuisine est considérée comme une modification de groupe 2 « Parachèvement » au sens de l'article 1.12 ci-avant. Au-delà des délais fixés dans cet article, le choix de la cuisine sera réputé être celui de la fiche technique au moment de la vente. A défaut d'une vente signé à ce moment c'est le comparant qui opérera les choix techniques de l'appartement, dont l'équipement de la cuisine.

### **10.2 Buanderie**

Les buanderies comprendront une alimentation électrique pour la machine à laver et le séchoir, ainsi qu'une arrivée et une évacuation des eaux de machines à laver.

Pour rappel, les appareils tels que machine à laver et séchoir ne sont pas prévus. D'autre part, seuls les séchoirs à condensation sont autorisés.

## **11 LIVRAISON DES APPARTEMENTS**

### **11.1 Généralités**

Chaque appartement est livré dans un état propre et libre de tout déchet ou reste de matériaux. Les sols, les murs, les meubles et appareils sanitaires, les meubles et appareils de cuisine et les vitres seront nettoyés.

Sont fournis: les documents de garantie, les modes d'emploi, les fiches techniques et les clés.

Les techniques (électricité, sanitaire, chauffage et ventilation) fonctionnent au jour de la réception provisoire.

Sont compris dans le prix de vente :

- La redevance de raccordement aux égouts,
- L'assurance T.R.C.,
- Les honoraires des bureaux d'études.

Ne sont pas compris :

- La redevance, les frais de placements, de raccordement à l'eau, gaz, électricité, télévision et téléphone,
- Les frais de pose des compteurs individuels ainsi que les garanties éventuellement exigées par les compagnies distributrices,
- Les équipements communs tels que conteneurs poubelles, matériels d'entretien, etc.

Pour information, le montant de ces frais est forfaitisé à la somme de 3.500 € HTVA, qui sera à payer lors de la réception provisoire.

Afin de contrôler les installations, et pour simplifier la gestion, tous les compteurs sont ouverts par le Maître d'Ouvrage pour le compte de l'acquéreur.

Une seule et même compagnie distributrice sera désignée par installation, et ce par le Maître d'Ouvrage.

Le transfert se fera lors de la réception provisoire.

## **11.2 Tolérances de mise en œuvre des matériaux**

Il faut noter que les appartements ne peuvent être considérés comme un produit « fabriqué en usine ». De ce fait, la perfection qui peut être exigée pour de tels éléments – voiture ou mobilier par exemple – ne peut être exigée pour un appartement exécuté dans des conditions toutes autres de fabrication.

Tout en étant exempts de défauts importants, le produit fini et les matériaux mis en œuvre sont parfois sujets à de petits défauts minimes qui entrent dans les tolérances devant être admises par l'acquéreur. Ceci pour autant que le défaut en question ne soit pas préjudiciable à la pérennité de l'ouvrage.

### **11.2.1 Chapes - carrelages**

Les tolérances sur le niveau fini des chapes sont définies par la NIT 189 : classe 2 = tolérances normales :

- 3mm à la règle de 1m,
- 4mm à la règle de 2m.

### **11.2.2 Enduits**

Les tolérances sont définies par la NIT 199 pour un degré de finition standard.

Planéité :

- Contrôle : Maximum 5mm tous les 2m dans le sens vertical et horizontal à la règle de 2m,
- Tolérance : 2 ondulations de 2mm par règle.

Aplomb :

- Décalage entre plafond et sol de maximum 8 mm/2,5 m de hauteur.

Retour de fenêtres :

- Maximum 2 irrégularités par 3 châssis,
- Hors d'équerre de maximum 3mm (retour ≤ 25cm) et 5mm (retour ≤ 50cm).

Finition (selon la NIT 199) :

- 4 irrégularités par 4m<sup>2</sup>.

## **12 PRINCIPE DES RECEPTIONS**

La réception s'effectue en trois étapes :

### **12.1 Réception des parties communes**

La réception des parties communes (halls, sous-sol, locaux communs, toitures, façades, ...) s'effectue en présence d'un représentant de l'association des copropriétaires, de l'Entrepreneur Général et du Maître d'Ouvrage. L'association des copropriétaires peut désigner, si elle le désire, un expert qui l'aidera dans cette tâche.

Le but de cette réception provisoire est de figer l'état des parties communes en vue de la réception provisoire des parties privatives. Ceci, afin de limiter la responsabilité de l'Entrepreneur Général en cas de dégradations de ces parties communes survenant lors de l'emménagement des acquéreurs.

### **12.2 Réception des parties privatives**

La réception des parties privatives (appartements) s'effectue en présence de l'acquéreur, de l'Entrepreneur Général et d'un représentant du Maître d'Ouvrage.

La réception provisoire confirme que les travaux sont, dans leur ensemble, terminés – hormis quelques remarques mineures pouvant être levées dans un délai de 20 jours ouvrables (hors congé du bâtiment du mois de juillet et hormis un délai de fourniture exceptionnel sur l'un ou l'autre matériel qui devrait être remplacé).

Il faut noter que le procès-verbal de réception provisoire peut comprendre un certain nombre de remarques pour autant que celles-ci n'empêchent pas l'utilisation du bien conformément à sa destination.

Cette réception provisoire officialise la prise en possession du bien par l'acquéreur.

C'est à ce jour que :

- Lui seront remises les clés de son appartement,
- L'acquéreur devra s'acquitter de la totalité du prix de vente (et des suppléments pour modifications éventuelles et de prix des raccordements des compteurs),

Cette réception provisoire exclut tout recours :

- De la part de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés,
- De la part de l'acquéreur pour des vices apparents à condition toutefois que l'état de l'ouvrage n'empire pas pendant le délai de garantie.

### **12.3 Réception définitive**

La réception définitive des parties communes et privatives doit s'effectuer au minimum 1an après la réception provisoire.

Cette réception définitive a pour but de vérifier :

- Qu'aucun vice caché n'est apparu pendant cette période d'1 an et que l'état des ouvrages n'a pas empiré,
- Que toutes les remarques de réception provisoire ont été levées.

Ce présent descriptif étant signé par l'acquéreur au moment de la signature du compromis, celui-ci reconnaît avoir pris connaissance de toutes les pages le constituant, et en accepter les termes.

Ce dernier reconnaît avoir eu le temps de poser les questions qu'il estime nécessaires concernant ce descriptif.