

DATE : 05-07-17
 INDICE : -

UNITE

F19 | MAISON 3CH | 186.99 m²

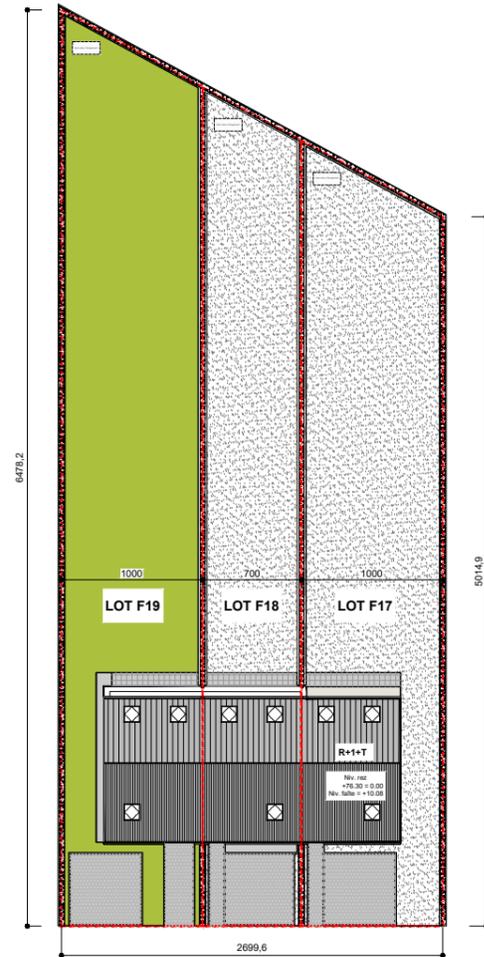
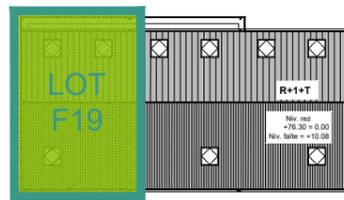
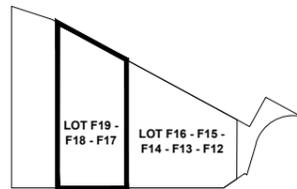
MAISON F19
 ETAGE 2

SURFACE BRUTE MAISON 186.99 m²
 SURFACE BRUTE BALCON 5.59 m²
 SURFACE BRUTE TERRASSE 11.50 m²
 SURFACE TERRAIN 619 m²

FINITIONS*

Sol Carrelage sauf dans les chambres.
 Mur Carrelage SdB et SdD
 Balcon /
 Terrasse Gravier

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



Les Jardins de l'Orne

LEGENDE

- Représentation d'un élément de retombée en partie haute (poutre, linteau, ...)
- Faux-plafond
- Radiateur
- Cloison ou porte RF 30'
- Chauffage et simple 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.

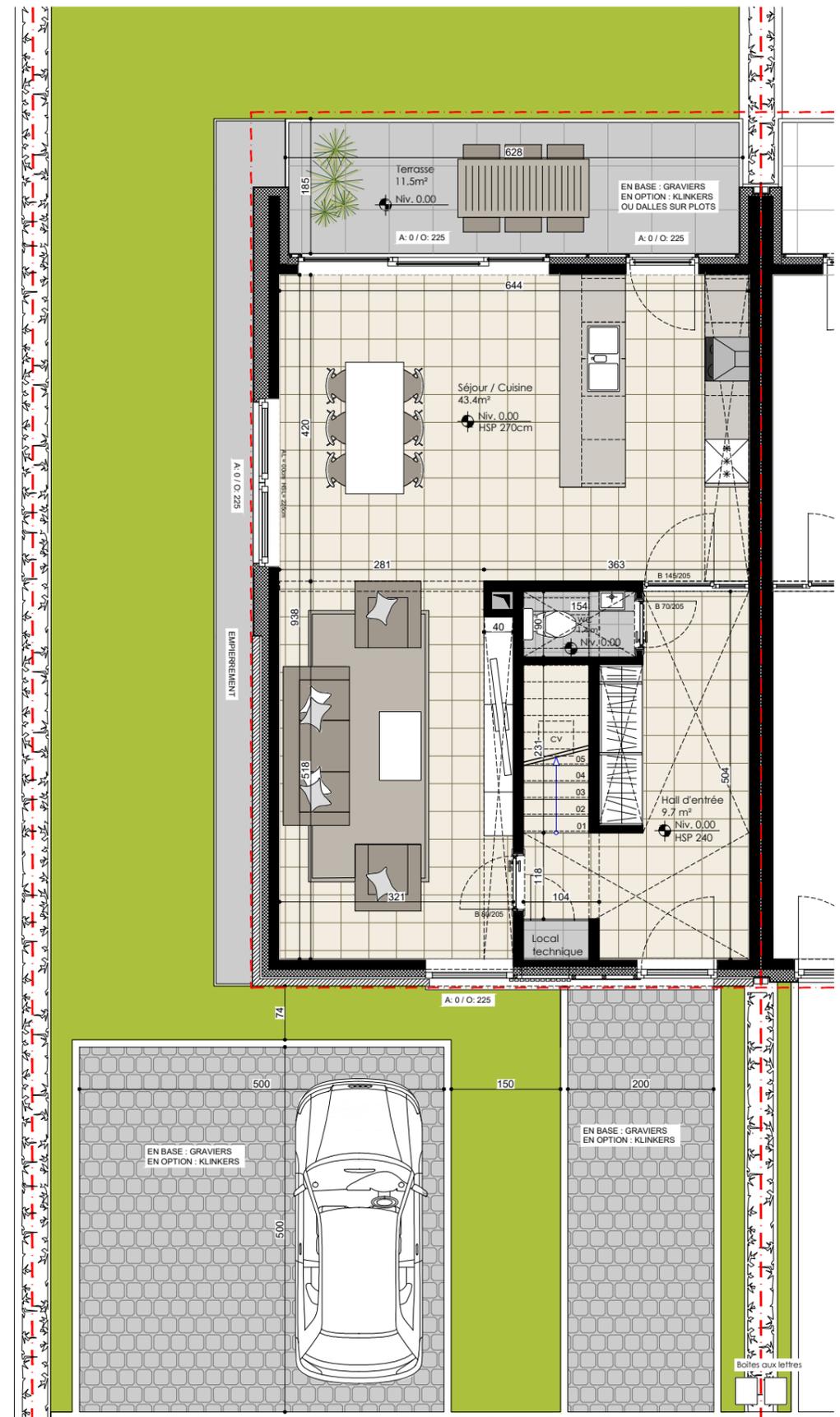
Toute différence en plus ou en moins, rentrant dans les tolérances admises, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans adaptation du prix.

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.



REZ-DE-CHAUSSEE



DATE : 05-07 -17
 INDICE : -

UNITE

F19 | MAISON 3CH | 186.99 m²

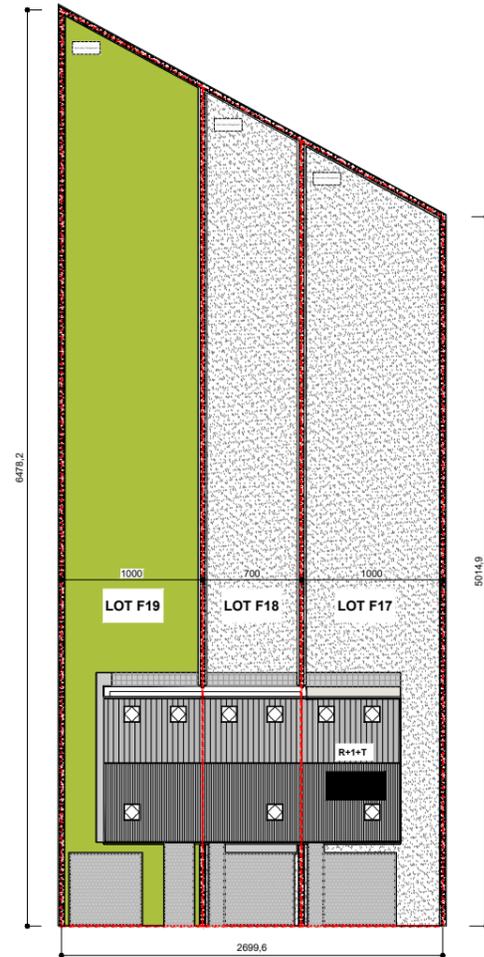
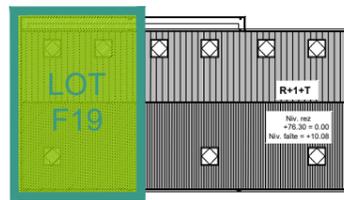
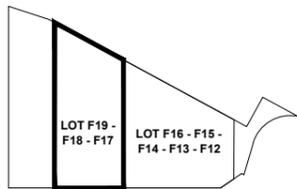
MAISON F19
 ETAGE 2

SURFACE BRUTE MAISON 186.99 m²
 SURFACE BRUTE BALCON 5.59 m²
 SURFACE BRUTE TERRASSE 11.50 m²
 SURFACE TERRAIN 619 m²

FINITIONS*

Sol Carrelage sauf dans les chambres.
 Mur Carrelage SdB et SdD
 Balcon /
 Terrasse Gravier

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



**Les Jardins
 de l'Orne**

LEGENDE

- Représentation d'un élément de retombée en partie haute (poutre, linteau, ...)
- Faux-plafond
- Radiateur
- Cloison ou porte RF 30'
- Chauffage et simple 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.

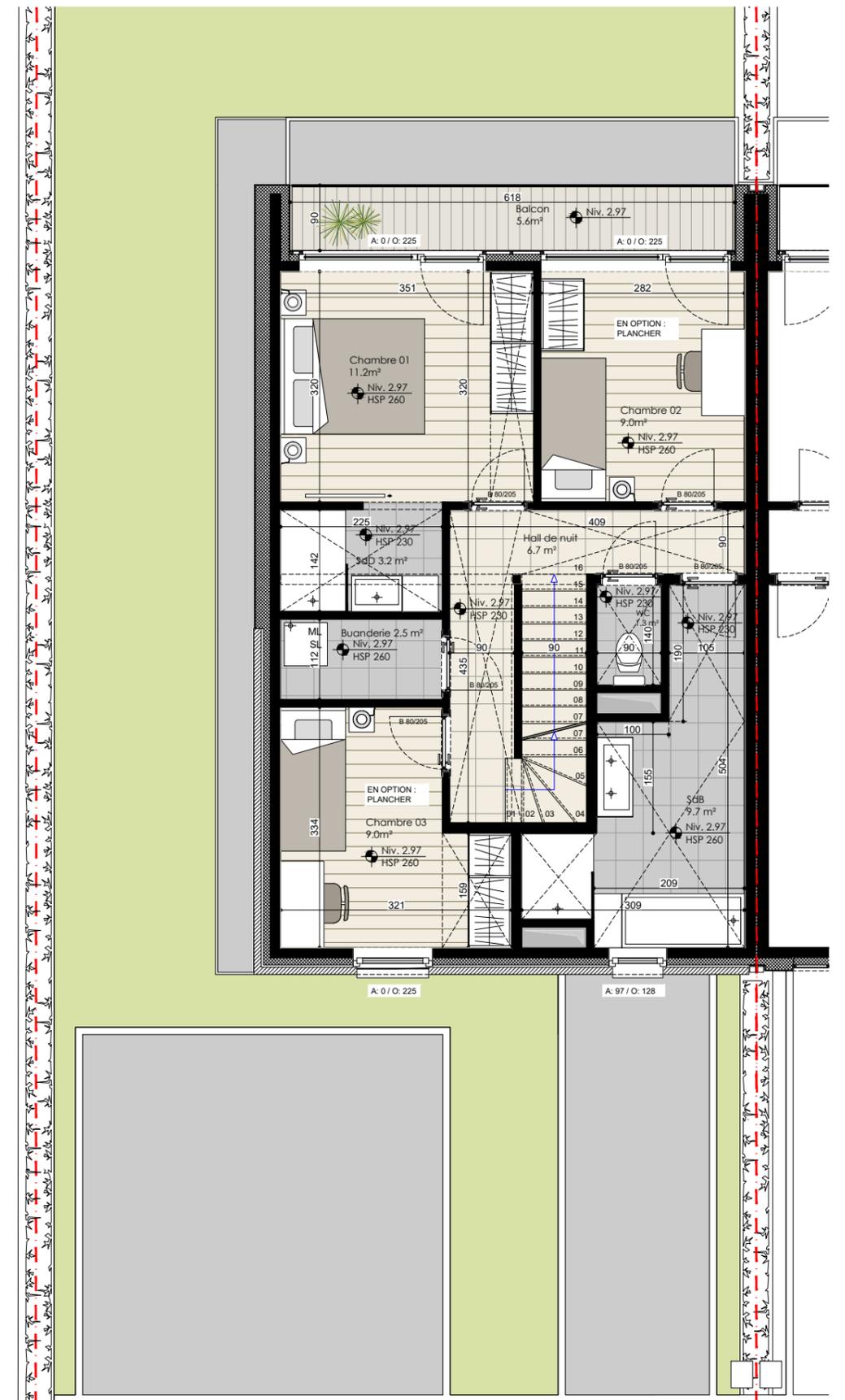
Toute différence en plus ou en moins, rentrant dans les tolérances admises, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans adaptation du prix.

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.



1er ETAGE



DATE : 05-07 -17
 INDICE : -

UNITE

F19 | MAISON 3CH | 186.99 m²

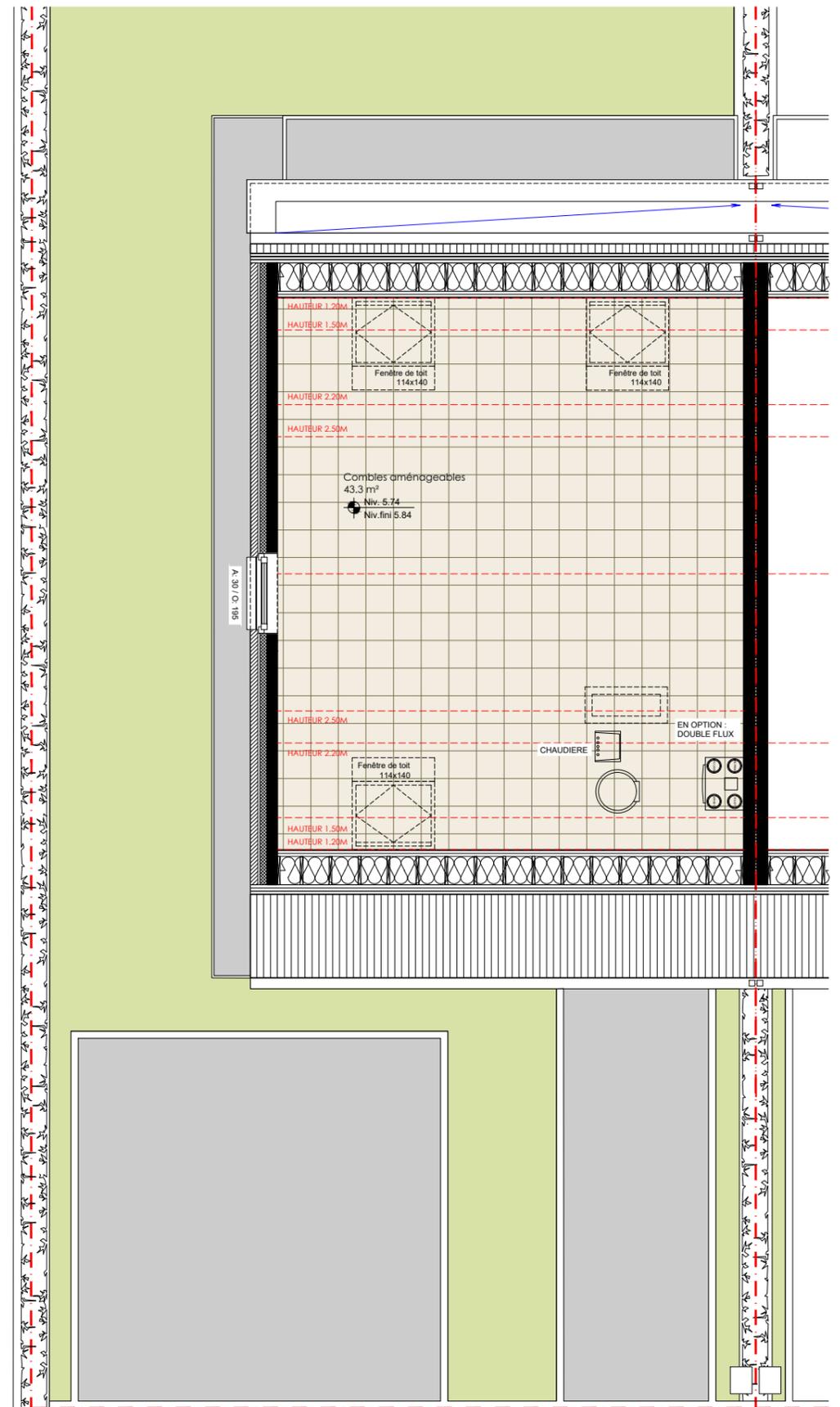
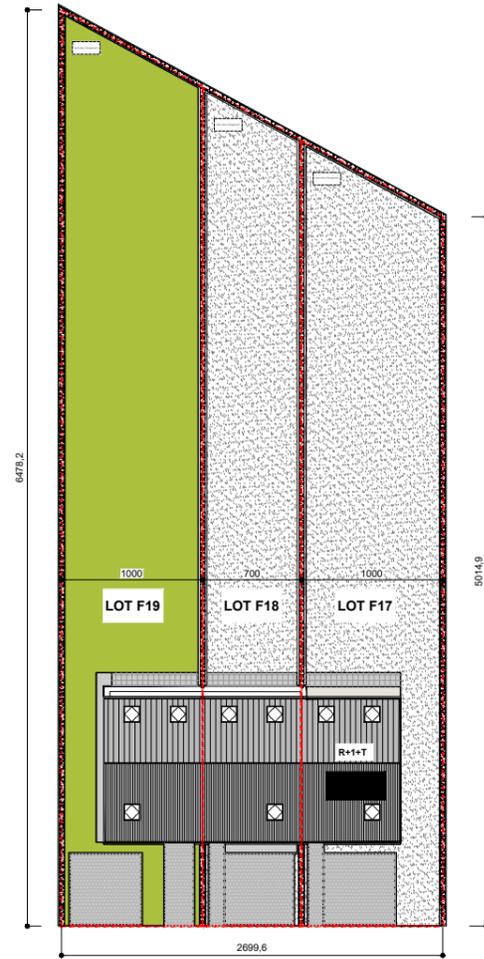
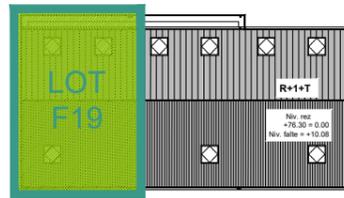
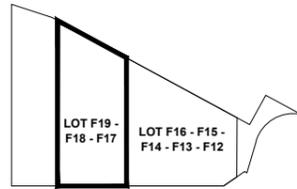
MAISON F19
 ETAGE 2

SURFACE BRUTE MAISON 186.99 m²
 SURFACE BRUTE BALCON 5.59 m²
 SURFACE BRUTE TERRASSE 11.50 m²
 SURFACE TERRAIN 619 m²

FINITIONS*

Sol Carrelage sauf dans les chambres.
 Mur Carrelage SdB et SdD
 Balcon /
 Terrasse Gravier

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



COMBLES

1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Les Jardins de l'Orne

LEGENDE

- Représentation d'un élément de retombée en partie haute (poutre, linteau, ...)
- Faux-plafond
- Radiateur
- Cloison ou porte RF 30'
- Chauffage et simple 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.

DATE : 05-07 -17
 INDICE : -

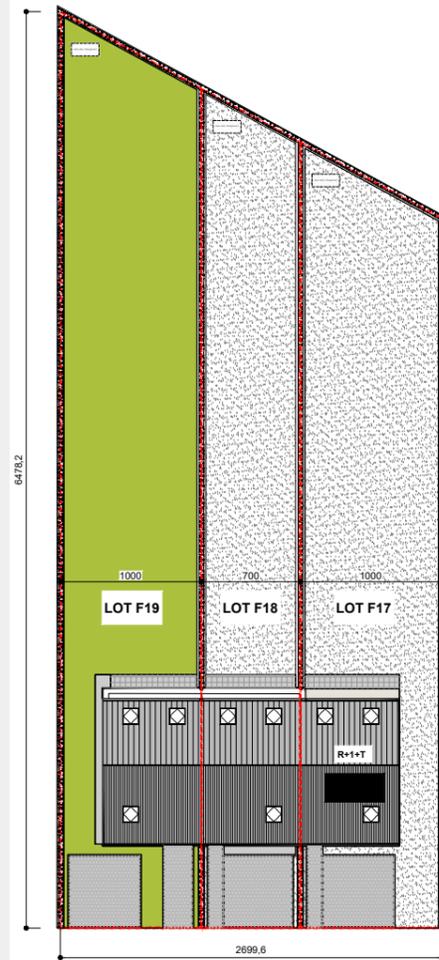
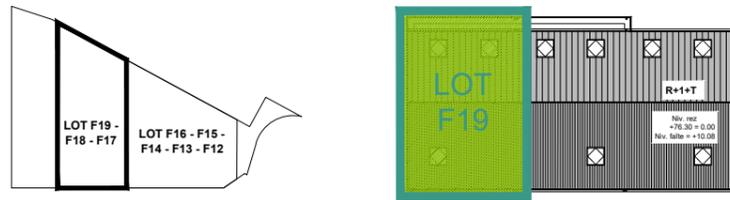
UNITE
F19 | MAISON 3CH | 186.99 m²

MAISON F19
 ETAGE 2

SURFACE BRUTE MAISON 186.99 m²
 SURFACE BRUTE BALCON 5.59 m²
 SURFACE BRUTE TERRASSE 11.50 m²
 SURFACE TERRAIN 619 m²

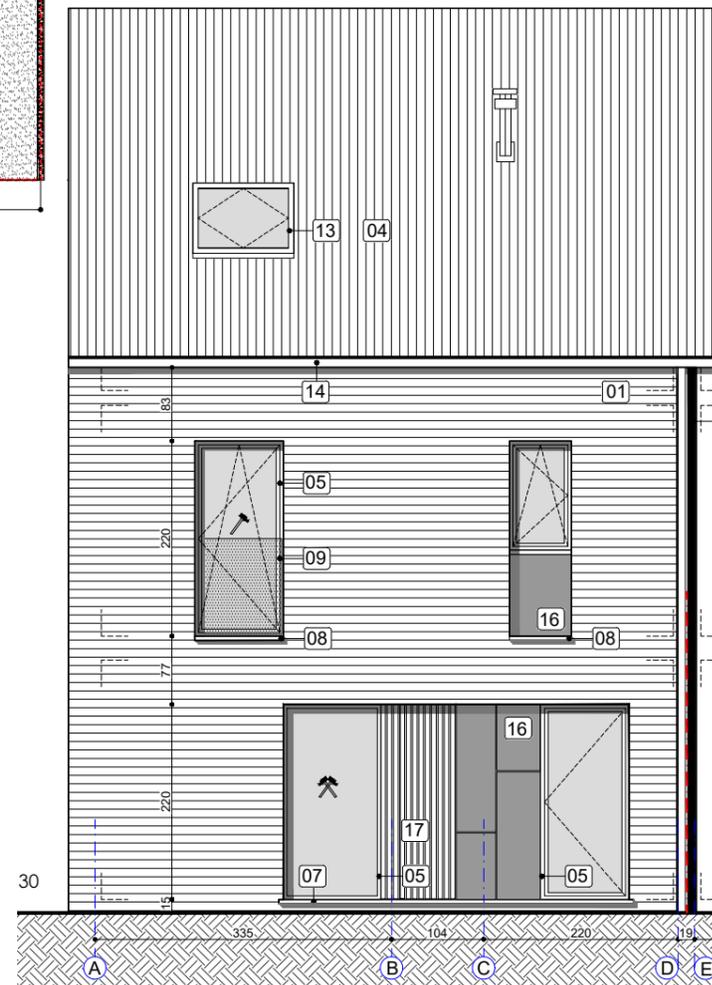
FINITIONS
 Sol Carrelage sauf dans les chambres.
 Mur Carrelage SdB et SdD
 Balcon /
 Terrasse Graviers

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

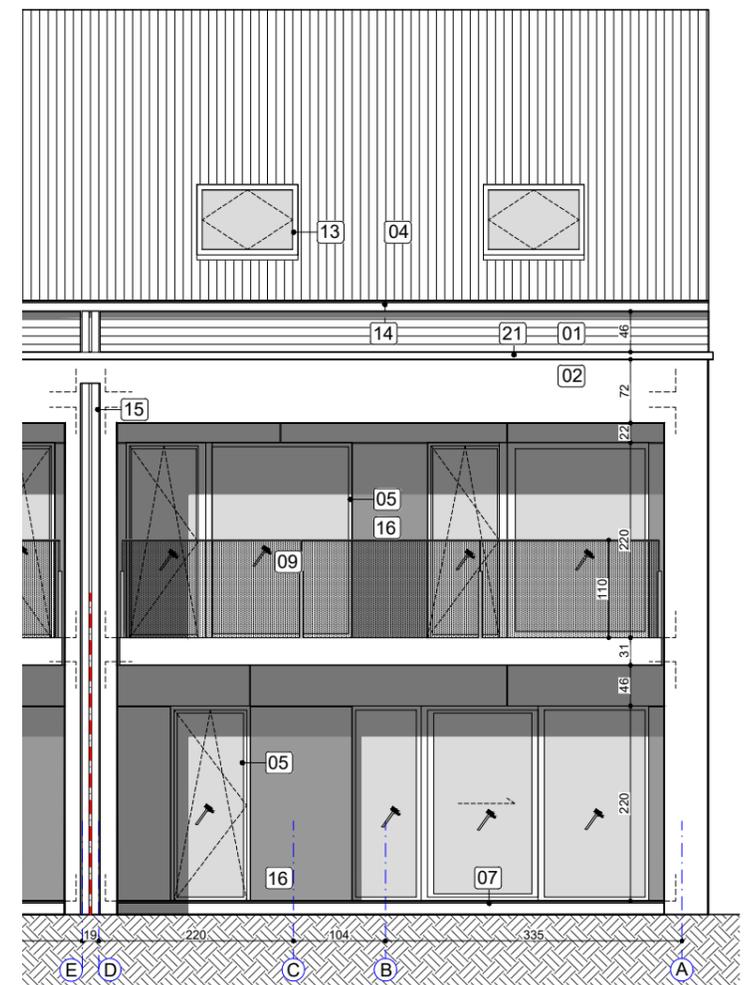


Légende des matériaux projetés

- | | |
|---|---|
| 01 Brique ton brun/rouge (Fleur de Bruyère) | 12 Soubassement en enduit renforcé |
| 02 Crépis ton clair | 13 Fenêtre de toit |
| 03 Zinc ton gris foncé | 14 Gouttière zinc |
| 04 Ardoises artificielles | 15 DEP zinc |
| 05 Châssis en PVC ton gris foncé + double vitrage clair | 16 Panneaux Eternit Equitone ton gris foncé |
| 06 Panneaux sandwich (ton idem eternit) | 17 Bardage bois en cèdre ajouré |
| 07 Seuils en pierre bleue | 18 Planche de rive en bois |
| 08 Seuils en aluminium | 19 Structure métallique ton idem châssis |
| 09 Garde-corps en verre feuilleté | 20 Soubassement en pierre bleue ou en brique anthracite |
| 10 Couvre-murs en zinc | 21 Profil de rive en aluminium |
| 11 Dalles sur plots 60/60 | |



FACADE AVANT



FACADE ARRIERE



**Les Jardins
 de l'Orne**

LEGENDE

- Représentation d'un élément de retombée en partie haute (poutre, linteau, ...)
- Faux-plafond
- Radiateur
- Cloison ou porte RF 30'
- Chauffage et simple 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.

DATE : 05-07-17
 INDICE : -

UNITE

F19 | MAISON 3CH | 186.99 m²

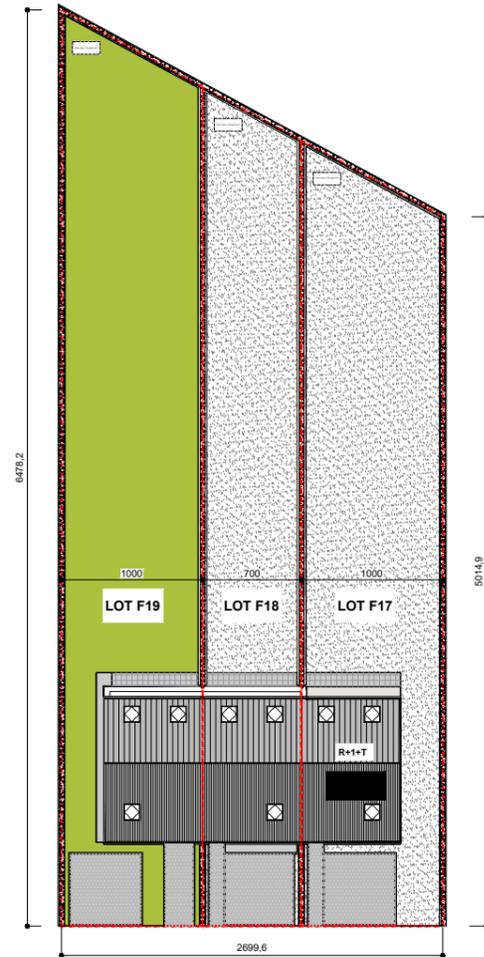
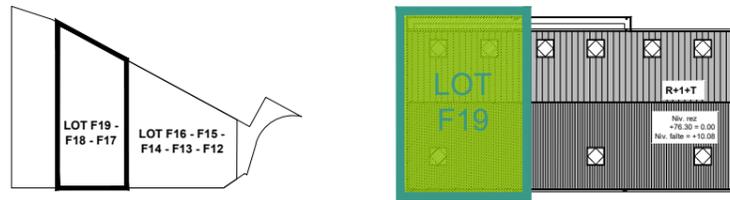
MAISON F19
 ETAGE 2

SURFACE BRUTE MAISON 186.99 m²
 SURFACE BRUTE BALCON 5.59 m²
 SURFACE BRUTE TERRASSE 11.50 m²
 SURFACE TERRAIN 619 m²

FINITIONS*

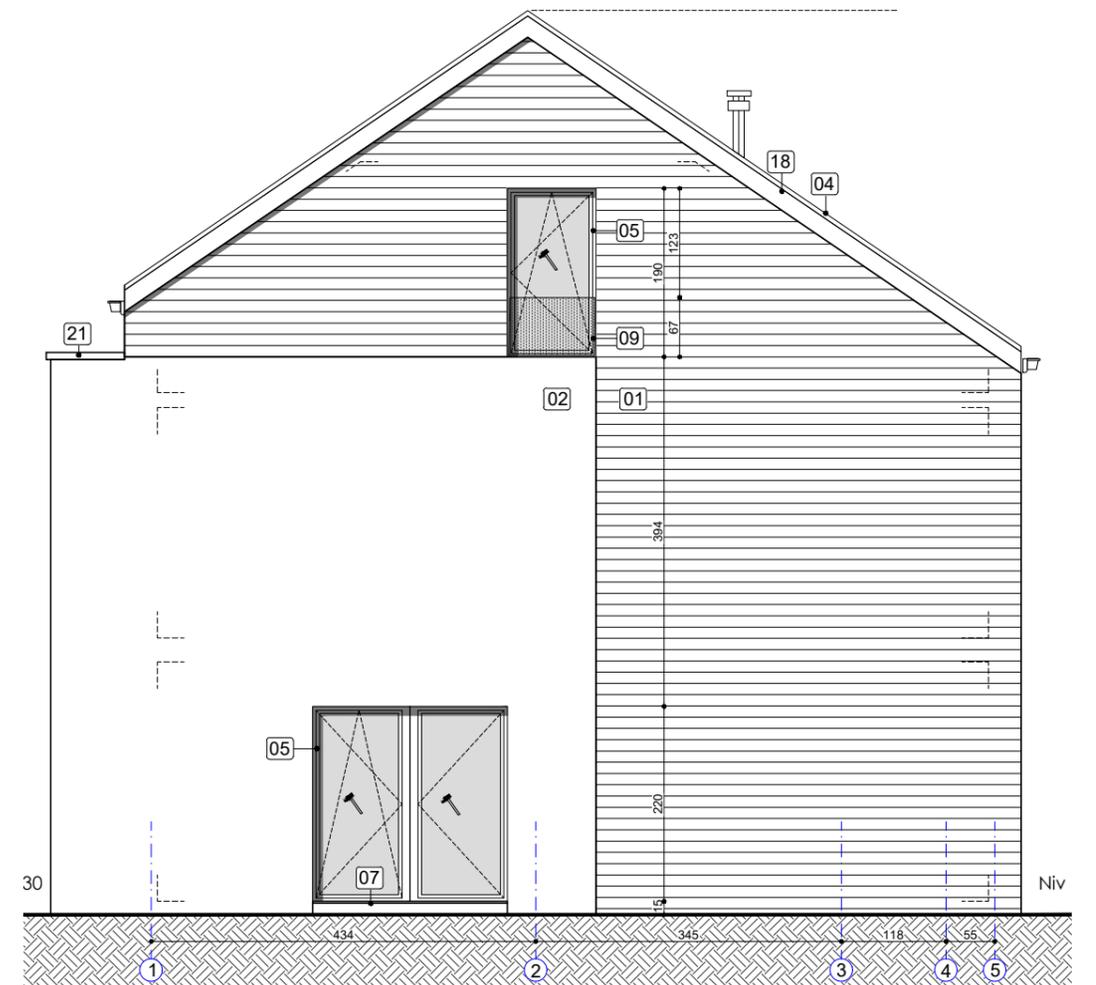
Sol Carrelage sauf dans les chambres.
 Mur Carrelage SdB et SdD
 Balcon /
 Terrasse Graviers

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



Légende des matériaux projetés

- | | |
|---|---|
| 01 Brique ton brun/rouge (Fleur de Bruyère) | 12 Soubassement en enduit renforcé |
| 02 Crépis ton clair | 13 Fenêtre de toit |
| 03 Zinc ton gris foncé | 14 Gouttière zinc |
| 04 Ardoises artificielles | 15 DEP zinc |
| 05 Châssis en PVC ton gris foncé + double vitrage clair | 16 Panneaux Eternit Equitone ton gris foncé |
| 06 Panneaux sandwich (ton idem eternit) | 17 Bardage bois en cèdre ajouré |
| 07 Seuils en pierre bleue | 18 Planche de rive en bois |
| 08 Seuils en aluminium | 19 Structure métallique ton idem châssis |
| 09 Garde-corps en verre feuilleté | 20 Soubassement en pierre bleue ou en brique anthracite |
| 10 Couvre-murs en zinc | 21 Profil de rive en aluminium |
| 11 Dalles sur plots 60/60 | |



FACADE LATÉRALE



**Les Jardins
de l'Orne**

LEGENDE

- Représentation d'un élément de retombée en partie haute (poutre, linteau, ...)
- Faux-plafond
- Radiateur
- Cloison ou porte RF 30'
- Chauffage et simple flux
- ML SL
— emplacement machine à laver
— emplacement sèche-linge
- B ... / ...
— 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 ensemble d'habitations unifamiliales
Rue Auguste Lannoye à Mont-Saint-Guibert

LES JARDINS DE L'ORNE



LOTS F2 – F19
LOTS E1 – E14

CAHIER DES CHARGES DESCRIPTIF COMMERCIAL

15 juin 2017

Auteur de projet :



1.	Généralités.....	5
1.1.	Présentation succincte.....	5
1.2.	Contexte urbanistique	5
1.3.	Description générale des maisons	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
1.11.1.	Choix des parachèvements dans la base.....	9
1.11.2.	Choix de parachèvement différents de la base.....	9
1.11.3.	Prestations des bureaux d'études.....	9
1.11.4.	Liste des modifications envisageables.....	9
1.12.	Échéances des choix des acquéreurs :	10
1.13.	Visite de chantier	10
2.	SÉCURITÉ.....	12
2.1.	Accès aux immeubles.....	12
2.2.	Signalisation	12
2.3.	Effraction.....	12
2.4.	Protection contre l'incendie.....	12
3.	CONSTRUCTION	13
3.1.	Entreprises et bureaux d'études.....	13
3.2.	Matériaux.....	13
3.3.	Terrassements	13
3.4.	Fondations	13
3.5.	Réseau d'égouttage	13
3.6.	Maçonneries, ouvrages en béton et dalle.....	14
3.7.	Cages d'escaliers.....	14
3.8.	Façades	14
3.8.1.	Façades jusqu'en toiture	14
3.8.2.	Menuiseries et fenêtres.....	14
3.8.3.	Charpentes et toitures	15

3.8.4.	Fenêtres de toiture	16
3.8.5.	Évacuation des eaux pluviales	16
3.9.	Isolation acoustique et thermique.....	16
4.	Les parachèvements intérieurs.....	17
4.1.	Portes d'entrée des maisons.....	17
4.2.	Portes intérieures.....	17
4.3.	Revêtements de sol.....	17
4.4.	Faïences murales.....	17
4.5.	Entre-portes.....	18
4.6.	Finition des murs.....	18
4.6.1.	Enduits	Erreur ! Signet non défini.
4.6.2.	Finitions sur plafonds	18
5.	CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE.....	19
5.1.	Généralités.....	19
5.2.	Gaz	19
5.3.	Production de chaleur.....	19
5.4.	Distribution de la chaleur.....	19
5.5.	Production et distribution d'eau chaude sanitaire.....	20
5.6.	Distribution d'eau froide sanitaire	20
5.7.	Comptage des consommables et énergies	20
6.	ÉLECTRICITÉ.....	21
6.1.	Réseau de terre et de protection.....	21
6.2.	Équipement électrique des bâtiments.....	21
6.3.	Description de l'installation	21
6.3.1.	Les halls d'entrée	21
6.3.2.	Cuisine.....	22
6.3.3.	Séjour	22
6.3.4.	Couloir.....	22
6.3.5.	WC.....	22
6.3.6.	Chambre principale.....	22
6.3.7.	Chambre(s) secondaire(s)	23
6.3.8.	Salle de bains	23
6.3.9.	Salle de douche	23

6.3.10.	Buanderie (le cas échéant, voir plan).....	23
6.3.11.	Local Technique	23
6.3.12.	Terrasse.....	23
6.3.13.	Raccordements téléphonie et télédistribution.....	23
7.	VENTILATION.....	24
8.	INSTALLATIONS SANITAIRES	25
8.1.	Appareils sanitaires.....	25
8.1.1.	Salle de bain	25
8.1.2.	Salle de douche	25
8.1.3.	WC.....	26
9.	Mobilier et équipement des cuisines.....	27
10.	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	28
10.1.	Généralités.....	28
10.2.	Terrasses privatives.....	28
11.	LIVRAISON DES MAISONS	29
11.1.	Généralités.....	29
11.2.	Tolérances de mise en œuvre des matériaux	29

1. Généralités

1.1. Présentation succincte

L'objectif de ce descriptif commercial des travaux est de décrire l'exécution et la finition des unités d'habitation.

Il porte sur la construction d'un ensemble de 32 maisons unifamiliales mitoyennes comportant chacune 2 ou 3 façades. Les lots E sont situés le long de la Rue Auguste Lannoye à 1435 Mont-Saint-Guibert et les lots F sont situés à l'arrière de ceux-ci (le long de la Boucle Jean-François Breuer).

Ce descriptif est à annexer au contrat de vente (compromis, acte...). Il ne peut y être dérogé que par un accord écrit des parties, le cas échéant dans le compromis de vente ou sous forme d'avenant à celui-ci.

1.2. Contexte urbanistique

La s.a. 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. Les données cadastrales et le contexte urbanistique sont décrits en détail dans le compromis de vente et/ou l'acte authentique de vente.

Un permis d'urbanisme portant sur la Phase III (lots E&F) a été octroyé à la s.a. Les Jardins de l'Orne le 9 novembre 2016. Le présent descriptif fait référence aux plans dudit permis et aux plans d'exécution qui en découlent.

1.3. Description générale des maisons

Les lots E et F forment plusieurs groupes de maisons unifamiliales de 2 et 3 façades, d'un gabarit Rez-de-chaussée + 1 étage + Toiture, comportant chacune, outre les pièces de vie, 3 chambres, une salle de bain et/ou une salle de douche.

Les 2 premiers niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) sont livrés complètement équipés et parachevés suivant les dispositions et descriptions ci-dessous.

Les combles sous toiture sont livrés non équipés mais sont aménageables (mention au permis). Ces combles ne sont pas cloisonnés. Les combles sont accessibles par une trappe. L'espace y est laissé libre bien que profitant de la lumière naturelle grâce à des fenêtres de toiture.

Chaque maison possède son entrée privative au rez-de-chaussée. Les maisons ne comportent pas de sous-sol. Deux emplacements de parking extérieurs sont aménagés pour chaque maison dans la zone de recul, entre la maison et le trottoir public.

Certains des lots n'occupent pas l'intégralité de la zone de bâtisse définie au plan d'urbanisation de sorte qu'une extension de la surface construite au sol demeure possible moyennant permis ultérieur.

Les lots E et F sont regroupés comme suit :

- Lots E1-E5: 2 maisons trois façades et 3 maisons deux façades.
- Lots E6-E9: 2 maisons trois façades et 2 maisons deux façades.
- Lots E10-E14: 2 maisons trois façades et 3 maisons deux façades.

- Lots F2-F3: 2 maisons trois façades.
- Lots F4-F7: 2 maisons trois façades et 2 maisons deux façades.
- Lots F8-F11: 2 maisons trois façades et 2 maisons deux façades.

JARDINS DE L'ORNE
DESRIPTIF COMMERCIAL – LOTS E&F

Construction d'un ensemble de maisons unifamiliales – Rue Auguste Lannoye à 1435 Mont-Saint-Guibert

- Lots F12-F16: 2 maisons trois façades et 3 maisons deux façades.
- Lots F17-F19: 2 maisons trois façades et 1 maison deux façades.

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 Miade sprl, M. Pascal Van Beirs, Construction Manager, (CM)
GSM : +32 476 42 21 11
construction@jdo.be
et c/o REIM sàrl - M. Jean-Luc SON, Directeur de Projet,*

Pour information, le Maître de l'Ouvrage énumère ci-dessous la liste des intervenants avec lesquels il a contracté en vue de la réalisation de l'ouvrage ci-dessous décrit. L'acquisition d'un des biens ci-dessous décrit n'induit aucune relation contractuelle entre l'acquéreur et les intervenants ci-dessous. Les contacts relatifs à la construction du bien sont à prendre via le seul « Construction Manager » ci-dessus. Il en va de même pour les entreprises qui seront désignées par le Maître d'Ouvrage. Toute disposition prise par l'acquéreur avec un de ces intervenants est réputée nulle est non avenue sans l'aval écrit et signé des parties sous contrôle exclusif du Construction Manager.

Le bureau d'Architectes (AR ou Architecte) :

*Bureau d'Architectes SYNTAXE s.c.p.r.l.
Chaussée de Nivelles, 52 à 1461 Haut-Ittre*

Le bureau d'études en stabilité (IS) :

*Bureau d'Etudes BDS s.p.r.l.
Place de Liberchies, 9 à 6238 Pont-à-Celles*

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

*Bureau d'Etudes BDS s.p.r.l.
Place de Liberchies, 9 à 6238 Pont-à-Celles*

Le bureau d'études en acoustique (AC) :

*Bureau d'Etudes DE FONSECA s.p.r.l.
Krogstraat, 106 à 1860 Meise*

Le bureau d'études en performance énergétique des bâtiments (PEB) :

*Bureau d'Etudes eConception Société
Civile d'Architecte s.p.r.l.
Rue de Fleurus, 87 à 5030
Sauvenière*

Le Coordinateur sécurité-santé (CSS) :

*Bureau d'études PS2 s.a.
Rue Auguste Lannoye 43 bte 201 à 1435 Mont-St-Guibert*

Le Bureau de contrôle :

A définir ultérieurement

1.5. Planning

Le démarrage du chantier est prévu dans le courant du deuxième semestre 2017. Les travaux seront exécutés conformément au planning ci-dessous :

Lot	Début du chantier	Fin du chantier
E6 - E7 - E8 - E9	03/08/2017	29/08/2018
F2 - F3 - F4 - F5 - F6 - F7	03/08/2017	05/11/2018
F8 - F9 - F10 - F11	03/08/2017	17/12/2018
E1 - E2 - E3 - E4 - E5	03/08/2017	05/02/2019
E10 - E11 - E12 - E13 - E14	03/08/2017	28/03/2019
F12 - F13 - F14 - F15 - F16	03/08/2017	22/06/2019
F17 - F18 - F19	03/08/2017	17/08/2019

1.6. Exécution des travaux

Les travaux de constructions et de parachèvements décrits sont exécutés par une entreprise générale et des sous-traitants choisis et désignés par l'Entrepreneur Général, avec les matériaux décrits dans le présent Descriptif Commercial.

L'acquéreur n'est pas autorisé à effectuer ou à faire effectuer, personnellement ou par des tiers, des travaux dans son habitation avant la réception provisoire de celle-ci. A ce sujet, il est renvoyé aux clauses spécifiques du compromis de vente.

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

- Murs extérieurs compris,
- 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 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. Des dispositions spécifiques d'adaptation pourront être prises par les acquéreurs avec le cuisiniste désigné, sous contrôle du Construction Manager, selon les clauses ad hoc du compromis ou de l'acte de vente.

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 des radiateurs,
- Les plans techniques de la cuisine.

Pour toute information précise de côtes, d'emplacements 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 dans le dossier As Built, sont réputées acceptées et approuvées par l'acquéreur.

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 à titre informatif dans le présent document. D'une manière générale, ces adaptations ne peuvent dégrader la qualité du bien. 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, et la levée d'une éventuelle condition suspensive, sont le point de départ de toute demande de modifications. Aucune demande ne peut être prise en compte auparavant. Des dispositions spécifiques aux éventuelles adaptations par les acquéreurs sont régulées par les clauses ad hoc du compromis ou de l'acte de vente. En tout état de cause, l'interlocuteur unique pour les acquéreurs à ce sujet est le Construction Manager mentionné ci-avant.

1.10. Modalité d'application

Les maisons décrites dans le présent descriptif de vente constituent un produit fini. Il est toutefois spécifié que ne sont pas prévus la mise en peinture des portes, murs et plafonds, la décoration, les appareils d'éclairage, le mobilier hormis celui immobilier par destination, les électroménagers (hormis ceux repris sur les plans de cuisine).

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.

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 d'exécution, 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 choix :

1.11.1. Choix des parachèvements dans la base

La base est constituée par l'ensemble des dispositions du présent Descriptif Commercial. 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, faïences et parquets 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. En cas de suppression de la cuisine, une indemnité de 1.500€ HTVA sera due au Maître d'ouvrage par l'acquéreur.

Le choix dans ces éléments de base n'entraîne aucun supplément de prix.

1.11.2. Choix de parachèvement différents 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 le Construction Manager et feront, si accord, l'objet 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.

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 un devis émis par le Construction Manager. 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. L'accord sur ce devis prendra la forme d'un avenant au contrat de vente.

1.11.3. Prestations des bureaux d'études

Si certaines modifications entraînent des prestations des bureaux d'études 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 à charge de l'acquéreur. Ceux-ci pour 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 :

JARDINS DE L'ORNE
DESRIPTIF COMMERCIAL – LOTS E&F

Construction d'un ensemble de maisons unifamiliales – Rue Auguste Lannoye à 1435 Mont-Saint-Guibert

- 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, installation domotique, d'un tableau télécom,
- Position et/ou choix des mobiliers et équipements de cuisine. Les emplacements de la hotte, de la plaque de cuisson et de l'évier/lave-vaisselle tel que repris sur le plan de cuisine, ne peuvent être modifiés après réalisation du Gros Œuvre couvert (toiture).
- Position et/ou choix des équipements sanitaires,
- Choix des revêtements de sol et faïences murales.

Remarque :

Toutes les adaptations techniques ne seront possibles que dans les cloisons non portantes. Aucun percement et aucune saignée ne peut être réalisé dans les éléments porteurs. De plus, ces modifications seront possibles que si elles n'ont aucun impact sur le planning d'exécution.

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 dans le planning d'exécution.

Groupe 1 : Avant le début de la réalisation du Gros Œuvre Couvert

- Position des différents équipements et cloisons non portantes,
- Position des cloisons non portantes et baies de portes,
- Électricité (prises, points lumineux, interrupteurs, cuisine), et équipements électrique,
- Sanitaires (position des arrivées et évacuations d'eau, position des équipements sanitaires (baignoire, douche, lavabos, lave-vaisselle, machine à laver éventuelle, etc.),

Groupe 2. : Avant le début de la pose des châssis et portes extérieurs

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 des carrelages chez le fournisseur désigné,
- Portes intérieures: Choix chez le fournisseur désigné,
- Parquet: Choix du parquet chez le fournisseur désigné.

Remarque :

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

1.13. Visite de chantier

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du vendeur, après avoir pris rendez-vous avec le Construction Manager et moyennant un préavis de 8 jours ouvrables.

Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couverture d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

DESCRIPTIF COMMERCIAL – LOTS E&F

Construction d'un ensemble de maisons unifamiliales – Rue Auguste Lannoye à 1435 Mont-Saint-Guibert

L'acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour, et s'interdit de donner directement des instructions aux différents intervenants sur le chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au Construction Manager et à l'architecte.

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.

2. SÉCURITÉ

2.1. Accès aux immeubles

Les maisons sont accessibles depuis les parkings en surface et par la Rue Auguste Lannoye (lots E) ou par la Boucle Jean-François Breuer (lots F). L'entrée de chaque maison est située à front de rue et comporte un sas thermique dans lequel donnent notamment un WC séparé.

2.2. Signalisation

Une signalisation est prévue sur les façades pour indiquer le numéro de police des maisons. Les numéros de police seront fabriqués dans une tôle d'inox brossé de min 5mm d'épaisseur fixée au mur.

2.3. Effraction

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

2.4. Protection contre l'incendie

Les bâtiments sont érigés conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie (SRI) et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Chaque maison devra être équipée d'un détecteur par étage à charge de l'acquéreur.

3. CONSTRUCTION

3.1. Entreprises et bureaux d'études

Un bureau d'étude-stabilité est chargé d'établir les plans et calcul du gros-œuvre.

3.2. 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, non structurelles, peuvent se présenter, notamment à l'emplacement des joints entre les éléments de béton préfabriqué ainsi qu'à la jonction de différents matériaux (murs, cloisons, faux-plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.).

Ces fendilles et fissures de retrait non structurelles, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et font partie des tolérances normales à l'ouvrage pour lesquelles l'acquéreur ne pourra se retourner sur le Maître d'Ouvrage ou l'Entreprise. Dès lors, les remarques lors de la réception provisoire concernant ces éléments qui seraient notées au procès-verbal de réception n'induisent aucune intervention de la part du Maître d'Ouvrage ou de l'Entreprise et ne peuvent constituer une réserve pour la réception définitive.

Ces fendilles ou fissures de retrait non structurelles ne peuvent d'ailleurs être réparées avant au moins 1 an, le temps d'assise du bâti, et le seront par l'acquéreur

3.3. 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.

3.4. Fondations

Les maisons sont fondées sur des radiers en béton, réalisés sur des empierrements de concassés. Les plans et le type de fondations nécessaires à la parfaite stabilité des bâtiments ont été étudiés par le bureau d'études en stabilité susmentionné dans la liste des intervenants, à la suite de l'analyse des essais de portance du sol.

3.5. Réseau d'égouttage

Le réseau d'égouttage de chaque maison est de type séparatif. Une citerne de 10.000 litres est prévue pour récolter l'eau de pluie. Un groupe hydrophore branché sur un robinet de service et les WC est également prévu.

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

3.6. Maçonneries, ouvrages en béton et dalle

Le bâtiment est conçu et réalisé en maçonnerie traditionnelle de bloc béton ou terre cuite, avec, le cas échéant quelques parties de l'ouvrage en béton. 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 maisons, l'entrepreneur emploiera des hourdis pour l'exécution des planchers. Certains éléments pourraient toutefois être coulés en place.

Les murs intérieurs non porteurs sont exécutés en blocs béton, en blocs de plâtre ou en blocs silico-calcaire ou similaires. 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.

3.7. Cages d'escaliers

L'escalier est exécuté en béton recouverts de carrelage ou en bois (Option), suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte. Dans le cas d'un escalier en béton, les marches d'escaliers sont recouvertes de carrelage.

Du niveau rez-de-chaussée jusqu'au sommet de la cage d'escalier, les murs et plafonds sont enduits et prêts à peindre.

En option :

- Moyennant supplément de prix, un escalier complet peut-être installé entre le niveau +1 et les combles (niveau +2), en remplacement de la trappe d'accès.

3.8. Façades

3.8.1. Façades jusqu'en toiture

Les façades sont réalisées en alternance à l'aide de 4 types de parements :

- La maçonnerie de briques de type « traditionnelle » (murs creux isolés et ventilés)
- L'enduit minéral sur isolant rigide,
- Le bardage en panneaux fibre-ciment sur voligeage ventilé (ou pose similaire).
- Le bardage en bois sur voligeage ventilé (ou pose similaire).

Sous réserve d'approbation par la commune avant mise en œuvre, le modèle de la brique est de type rouge/brun, de taille 190 x 90 x 6,5 ou similaire. Ce choix est sujet à variation en fonction des disponibilités et de l'acceptation des échantillons par l'Architecte.

Le bardage en panneau fibre-ciment est de type Eternit (Equitone) ou similaire et d'une épaisseur de 0,80 mm.

Les murs de façade sont pourvus d'un isolant dont l'épaisseur est comprise entre 10 et 21 cm selon la nature du parement.

3.8.2. Menuiseries et fenêtres

Tous les châssis de fenêtre et de portes sont en PVC.

Les profilés des châssis sont équipés d'un système à rupture de pont thermique. 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 fenêtres 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 : $U_f 1,6 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$.

JARDINS DE L'ORNE
DESRIPTIF COMMERCIAL – LOTS E&F

Construction d'un ensemble de maisons unifamiliales – Rue Auguste Lannoye à 1435 Mont-Saint-Guibert

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

Rappel : toutes les fenêtres du rez-de-chaussée sans allège 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 : chaque pièce de vie 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.

Les tablettes intérieures sont en pierre naturelle de type petit granit ou en MDF WR à peindre.

La quincaillerie permettra l'ouverture dans le sens prescrit aux plans.

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

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 ou autre à convenir avec l'Architecte

3.8.3. Charpentes et toitures

La charpente des lots E&F est composée d'une structure en bois préfabriquée 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 tous les 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.

La sous-toiture sera réalisée à l'aide de membranes de polypropylène nervurées de type TYPROTEC ou équivalent

L'isolation thermique des parties en pente de toiture est réalisée au moyen de laine de verre ou de laine de roche en rouleau de type KNAUF TR 312, ou équivalent et d'un pare-vapeur / écran d'air posé séparément. L'ensemble aura une valeur U de maximum $0,20 \text{ W/m}^2.K$.

La couverture est réalisée en ardoises reconstituées de type ETERNIT ALTERNA, comme sur l'ensemble du site, y compris tous les accessoires, fixations, découpes, faîtes, noues, croupes, etc.

- Forme: Rectangulaire,
- Couleur: gris foncé,
- Format: 60 x 32.

Les rives et les faces des toitures sont réalisés en bois avec une ardoise de protection.

JARDINS DE L'ORNE
DESCRIPTIF COMMERCIAL – LOTS E&F

Construction d'un ensemble de maisons unifamiliales – Rue Auguste Lannoye à 1435 Mont-Saint-Guibert

3.8.4. 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°. Le système de manœuvre offrira 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.

3.8.5. Évacuation des eaux pluviales

Les eaux de pluies sont récoltées dans des gouttières en zinc ou des chéneaux d'évacuation. L'étanchéité des 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).

Les eaux pluviales sont guidées vers des avaloirs et acheminées vers les tuyaux de descente d'eau en zinc, situés en façade. Ensuite, ces eaux pluviales sont dirigées vers une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 10 m³, dont le trop plein est finalement évacué vers l'égout public.

La citerne d'eau de pluies est de type préfabriqué, et équipée d'un groupe hydrophore permettant la réutilisation des eaux récoltées pour l'arrosage des jardins et les WC. Un robinet de façade est installé par maison en façade arrière.

3.9. 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 briques: épaisseur 10 cm (λ 0,023 W/m.K).
- Isolation des murs de façade en crépis: épaisseur variable min.12 cm (λ 0.032 W/m.K).
- Coupure thermique de murs en pied de façade: hauteur 25 cm (λ 0.125 W/m.K).
- Isolation projetée de la dalle sur sol: épaisseur 8 cm (λ 0.027 W/m.K).
- Isolation des toitures à versants: épaisseur 22 cm (λ 0.035 W/m.K)
- Isolation des toitures plates : épaisseur 22 cm (λ 0.0035 W/mK)
- Isolation entre mitoyens: épaisseur 3 cm (λ 0.035 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.

4. Les parachèvements intérieurs

4.1. Portes d'entrée des maisons

L'ensemble porte d'entrée est réalisé en PVC à coupures thermiques équivalente aux châssis de fenêtre et réalisé comme décrit à l'article concernant les menuiseries extérieures.

La serrure est composée d'un cylindre actionné par clé permettant le verrouillage de la porte sur toute sa hauteur.

La finition est constituée soit d'un vitrage sablé soit sur les deux côtés d'un panneau de teinte unie : blanc à l'intérieur et identique aux châssis de fenêtres à l'extérieur.

À l'extérieur, un tirant en inox équipe la porte.

4.2. Portes intérieures

Les portes sont constituées d'une âme en panneau de particules de bois tubulaires recouverte de panneaux prêt à peindre. Elles sont posées avec des chambranles et ébrasements en bois également prêt à peindre. Les charnières, béquilles et rosaces sont en aluminium brossé.

4.3. 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.

Le revêtement de sol pour les chambres n'est pas prévu.

Le revêtement de sol pour tous les locaux achevés excepté les chambres et les combles 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 25,00 euros par m² TTC, au format 40x40 cm. Les plinthes sont également en carrelage et assorties au sol.

En Option :

Moyennant supplément de prix, il peut être prévu un revêtement de sol pour les chambres en parquet flottant type mélaminé, avec plinthes en MDF et assorties.

4.4. Faïences murales

Les faïences murales sont d'un format 20x50cm ou 20x20 cm, dans les salles de douche 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 25,00 euros par m² TTC pour les formats 20x50 et 20,00 euros par m² 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 le lavabo (et ce sur toute la hauteur du mur).
Il n'est pas prévu de faïences murales dans les cuisines.

4.5. 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.

4.6. Finition des murs et plafonds

4.6.1. Finitions sur murs

- Sur les blocs de plâtre, un lissage des joints est prévu.
- Sur les maçonneries en blocs de béton ou terre cuite, il est prévu un plafonnage.

4.6.2. Finitions sur plafonds

- Les plafonds en dalles de béton préfabriquées ou en hourdis, et sont parachevés avec un plafonnage.
- Si des parties des maisons sont équipées de faux-plafonds, ils seront en plaques de plâtre. Les joints entre les plaques de plâtre sont enduits.

En option :

La peinture des murs et plafonds n'est pas prévue mais peut-être réalisée moyennant supplément de prix.

5. CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

5.1. Généralités

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques.
Chaque maison possède ses compteurs individuels pour la consommation d'électricité, d'eau froide et de gaz.

5.2. Gaz

Les maisons sont alimentées en gaz depuis le domaine public.
L'installation en gaz pour la chaufferie, est conforme et vérifiée par un certificateur ou poseur agréé.
Le compteur de gaz est implanté à l'avant du rez-de-chaussée, dans le local technique.

5.3. Production de chaleur

La production de chaleur pour le chauffage est assurée par une chaudière à haut rendement à condensation (Basse température) installée dans le local technique, la buanderie ou les combles.

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 par la même chaudière.

5.4. Distribution de la chaleur

Le chauffage des locaux est réalisé par des « radiateurs » de type HENRAD ou équivalent (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 tels 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 locale par local.

La régulation du chauffage s'opère par un thermostat installé dans le séjour et qui permet une programmation journalière et hebdomadaire.

L'installation est dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce pour des conditions climatiques extérieures extrêmes (-8°C), donnant les performances suivantes :

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

Pour le calcul, les maisons mitoyennes adjacentes sont considérées comme étant chauffées à 10°C.

Il faut noter que les collecteurs du réseau de chauffage ou d'eau chaude sanitaire sont généralement placés dans les locaux techniques ou les combles. 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.

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

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

5.6. Distribution d'eau froide sanitaire

L'alimentation d'eau froide est réalisée depuis le compteur de la régie situé dans le local technique au rez-de-chaussée. Depuis le compteur privatif, l'alimentation des appareils sanitaires en eau froide se fera à partir des collecteurs de distribution via des tuyauteries en matériaux synthétiques.

5.7. Comptage des consommables et énergies

Les compteurs « régie » pour l'électricité, le gaz et l'eau froide sont installés dans le local technique du rez-de-chaussée ; un budget ad hoc est mentionné au compromis.

6. ÉLECTRICITÉ

6.1. Réseau de terre et de protection

Ce réseau est conforme au Règlement Général des Installations Électriques.

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 (ou mises à la terre) 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.

6.2. Équipement électrique des bâtiments

Chaque maison dispose de son compteur de distribution protégé par un disjoncteur général. Il s'agit d'un compteur monophasé dont la puissance sera communiquée par le GRD.

Un réseau de distribution primaire relie le compteur au tableau divisionnaire de la maison.

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 maison (coffret apparent) placé dans un endroit accessible et discret (local technique / buanderie).

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 mise à la terre.

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

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

6.3. Description de l'installation

Remarques : ci-dessous est reprise une description indicative des équipements électriques. Celle-ci varie en fonction des maisons et des dimensions de certains locaux.

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

6.3.1. Les halls d'entrée

JARDINS DE L'ORNE
DESRIPTIF COMMERCIAL – LOTS E&F

Construction d'un ensemble de maisons unifamiliales – Rue Auguste Lannoye à 1435 Mont-Saint-Guibert

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

6.3.2. 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. De même, l'allumage de cet éclairage sous meuble sera commandé par un interrupteur.
- Une alimentation pour la hotte,
- Une alimentation pour la prise frigo / surgélateur,
- 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 ou une prise double et deux simples prises de courant au niveau du plan de travail,
- Le cas échéant, un interrupteur bipolaire pour l'éclairage des terrasses.

6.3.3. 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,
- Deux doubles et deux simples prises de courant.
- 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.

6.3.4. 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,

6.3.5. WC

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

6.3.6. 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).

JARDINS DE L'ORNE
DESCRIPTIF COMMERCIAL – LOTS E&F

Construction d'un ensemble de maisons unifamiliales – Rue Auguste Lannoye à 1435 Mont-Saint-Guibert

6.3.7. 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.

6.3.8. 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.

6.3.9. 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 conforme à la réglementation en matière de locaux humides, encastrée dans le mur.

6.3.10. Buanderie (le cas échéant, voir plan)

- 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),

6.3.11. Local Technique ou zone tableau divisionnaire.

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond et commandé par un interrupteur simple ;
- Une prise de courant double pour les éventuels amplificateurs qui seront placés par les distributeurs téléphone, télédistribution
- Une alimentation électrique destinée à l'appareillage de ventilation

6.3.12. Terrasse

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

6.3.13. Raccordements téléphonie et télédistribution

Les tubages pré-câblés pour la téléphonie et la télédistribution sont placés dans les maisons mais les raccordements définitifs sont effectués par les Régies respectives. Les prises de téléphone et TV sont activées sur demande de l'acquéreur après la réception provisoire.

7. VENTILATION

La ventilation mécanique est conforme aux normes.

Une installation de type C est prévue en base. Il s'agit d'une extraction mécanique et d'arrivées d'air par des aérateurs (grilles de ventilation) dans les châssis.

En option :

Moyennant supplément de prix, il peut être réalisé une installation de type double flux peut-être installée.

L'installation est de type double flux (installation individuelle) avec récupération de chaleur, c'est-à-dire un système alliant deux composantes indissociables :

- L'évacuation mécanique de l'air vicié dans les locaux humides (cuisine, salle de bain, toilette, buanderie).
- L'amenée mécanique d'air frais dans les locaux secs (séjour, chambre,...) réchauffé par un échangeur au croisement du flux d'air sortant.

La maison est alors équipée d'un boîtier double-flux individuel installé, dans la mesure du possible, dans la buanderie, le local technique ou les combles, 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.

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

Dans le cas de l'usage d'une machine-séchoir, aucune évacuation séchoir n'est prévue ; en conséquence, seul un appareil de type « à condensation » est compatible avec le système de ventilation de la maison. Il est proscrit de brancher un séchoir avec buse de type « à évaporation » directement sur l'extraction mécanique du local.

8. INSTALLATIONS SANITAIRES

La distribution de l'eau chaude et l'eau froide vers les différents appareils sanitaires dans la maison 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 de service permettant le branchement du lave-vaisselle. Son raccordement au siphon est à prévoir dans les plans de cuisine.

Dans la buanderie ou la salle de bain (suivant plan) une évacuation en attente (avec siphon) est prévue pour le raccordement d'une machine à laver.

8.1. Appareils sanitaires

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

8.1.1. Salle de bain

La salle de bain comprend :

- Un lavabo colonne de 1 ou 2 vasques (suivant plans), la partie supérieure est composée d'un 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, le flexible et la douchette,
- Le cas échéant, un WC sur pied.
- Certaines salles de bain sont pourvues d'une arrivée et d'une évacuation des eaux de machines à laver.

En Option :

Moyennant supplément de prix il peut être prévu, un meuble lavabo de 1 ou 2 vasques (suivant plans), composé d'une tablette posée sur un sous- meuble, la partie supérieure est composée d'un miroir, surmontée d'un éclairage. Les lavabos sont équipés de mitigeurs chromés de marque GROHE ou similaire,

- Moyennement supplément de prix, il peut être également possible d'équiper la baignoire d'une paroi fixe ou mobile.

8.1.2. Salle de douche

La salle de douche comprend :

- Un lavabo colonne de 1 vasque la partie supérieure est composée d'un miroir, surmonté 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 90cm ou 100cm (suivant plan) 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,
- Une paroi de douche vitrée fixe

En Option :

Moyennant supplément de prix il peut être prévu, un meuble lavabo de 1 vasque (suivant plans), composé d'une tablette posée sur un sous- meuble, la partie supérieure est composée d'un miroir,

JARDINS DE L'ORNE
DESCRIPTIF COMMERCIAL – LOTS E&F

Construction d'un ensemble de maisons unifamiliales – Rue Auguste Lannoye à 1435 Mont-Saint-Guibert

- surmontée d'un éclairage. Le lavabo est équipé de mitigeurs chromés de marque GROHE ou similaire,
- Moyennement supplément de prix, il peut être également possible d'équiper la douche d'une paroi mobile (porte).

8.1.3. WC

Le WC principal comprend :

- Un ensemble WC sur pied en porcelaine blanche,
- 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.

En option

- Moyennant supplément de prix il peut être prévu un ensemble WC suspendu + cuvette en porcelaine blanche,
- Moyennant supplément de prix il peut être prévu une structure de chasse d'eau pour WC (système GEBERIT Systemfix ou similaire),

9. Mobilier et équipement des cuisines

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 décrits plus bas.

Les cuisines sont équipées de mobilier en bois recouvert d'une couche de matière synthétique, et d'un plan de travail en stratifié d'une épaisseur minimale de 3cm.

Electroménagers compris:

1 taque de cuisson électrique,
1 four,
1 hotte à charbon,
1 réfrigérateur/congélateur.
1 lave-vaisselle

Le détail de l'ensemble des meubles, équipements et appareils figure sur un plan détaillé spécifique à chaque maison.

Le budget attribué à la cuisine est, pour chaque maison, de 6.000 € htva.

Chaque acquéreur dispose du budget repris ci-dessus correspondant à la cuisine de base. C'est sur cette base que seront calculées les éventuelles demandes de modifications des acquéreurs auprès du cuisiniste désigné. Il est renvoyé aux clauses ad hoc du compromis ou de l'acte de vente pour ce qui concerne les modifications.

10. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

10.1. Généralités

Chaque maison possède un jardin privatif. L'accès à certains jardins (dans le cas des maisons 2 façades) n'est toutefois possible que via le rez-de-chaussée des lots concernés. Pour les autres lots, l'accès est également possible depuis la rue.

Les travaux comprennent également le nivellement des terres ou, le cas échéant, la création des reliefs définis aux plans du permis d'urbanisme. Les jardins sont livrés recouvert de terre arable sur minimum 50 cm et ne sont pas engazonnés ni clôturés.

L'entretien des abords est à charge de l'acquéreur dès la réception provisoire.

Deux emplacements de parkings sont prévus en graviers.

En Option :

Moyennant supplément de prix ces emplacements peuvent être réalisés en pavés béton.

L'acquéreur, suivant règles urbanistiques a l'obligation, dans les 24 mois de remplacer les graviers par des pavés de béton.

10.2. Terrasses privatives

Les terrasses privatives sont situées au rez-de-chaussée (côté jardin). Aucun caniveau n'est prévu sur les terrasses. Le revêtement des terrasses est prévu gravier.

En Option :

Moyennant supplément de prix la terrasse peut être réalisée en pavé béton type (Pavés Stonehedge 15/15 ou similaires) ou en dalles sur plots de plein pied avec les livings. Les matériaux proposés seront agréés par l'Architecte et visibles dans le bureau de vente.

11. LIVRAISON DES MAISONS

11.1. Généralités

Chaque maison est livrée libre de tout déchet ou reste de matériaux. Un Dossier des Interventions Ultérieures (DIU) sera fourni dans le mois de la réception provisoire comprenant notamment les documents de garanties, les modes d'emploi, les fiches techniques.

Les techniques (électricité, sanitaire, chauffage et ventilation) sont livrées fonctionnelles au jour 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 ; les frais de branchements et de raccordement font l'objet d'un forfait mentionné au compromis de vente. Le transfert se fera lors de la réception provisoire.

11.2. Tolérances de mise en œuvre des matériaux

Il faut noter que les maisons ne peuvent être considérées 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 une maison exécutée 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 normatives dûment documentées dans les notes d'informations techniques éditées par le CSTC.