



PROFONDEVILLE

CAHIER SPECIAL DES CHARGES





TABLE DES MATIÈRES

1. OBSERVATIONS PRÉALABLES

| | | |
|-------|--|---|
| 1.1. | Préambule | 4 |
| 1.2. | Frais et accessoires | 5 |
| 1.3. | Modifications demandées par l'acquéreur | 6 |
| 1.4. | Suppression des travaux | 6 |
| 1.5. | Gammes d'échantillons appartement-modèle | 6 |
| 1.6. | Accès au chantier - contrôle | 6 |
| 1.7. | Réceptions | 7 |
| 1.8. | Occupation de l'appartement | 7 |
| 1.9. | Assurances | 7 |
| 1.10. | Frais de préchauffage | 7 |
| 1.11. | Décorations privatives | 7 |
| 1.12. | Transfert des risques | 7 |
| 1.13. | Responsabilité décennale | 7 |

2. DESCRIPTION DES MATÉRIAUX

| | | |
|----------|--|---|
| 2.1. | Gros-œuvre | 8 |
| 2.1.1. | Implantation - terrassements - dimensions | 8 |
| 2.1.2. | Étude de stabilité et fondations | 8 |
| 2.1.3. | Structure porteuse du bâtiment | 8 |
| 2.1.3.1. | Structures porteuses horizontales | 8 |
| 2.1.3.2. | Structures porteuses verticales | 9 |
| 2.1.3.3. | Poutres et colonnes | 9 |
| 2.1.4. | Cloisons intérieures non porteuses | 9 |
| 2.1.5. | Égouts - décharges | 9 |
| 2.1.6. | Traitement de l'air | 9 |
| 2.1.7. | Façades | 9 |
| 2.1.8. | Toiture - isolation thermique - étanchéité | 9 |
| 2.1.8.1. | Toits en pente et lucarnes de toiture | 9 |
| 2.1.8.2. | Toits plats | 9 |
| 2.1.9. | Terrasses | 9 |
| 2.1.9.1. | Revêtement des terrasses | 9 |
| 2.1.9.2. | Balcons | 9 |
| 2.1.9.3. | Garde-corps | 9 |
| 2.1.10. | Sous-sols | 9 |

| | | |
|-----------|---|----|
| 2.1.11. | Exutoire de fumée | 10 |
| 2.1.12. | Pierre bleue | 10 |
| 2.1.13. | Isolation | 10 |
| 2.1.13.1. | Isolation acoustique | 10 |
| 2.1.13.2. | Isolation thermique | 10 |
| 2.1.14. | Chape | 10 |
| 2.1.14.1. | Plancher des étages : | 10 |
| 2.1.15. | Raccordements | 10 |
| 2.1.15.1. | Raccordement à l'eau | 10 |
| 2.1.15.2. | Raccordement à l'électricité | 10 |
| 2.1.15.3. | Raccordement aux télécommunications | 10 |
| 2.2. | Parachèvements | 10 |
| 2.2.1. | Plafonnage | 10 |
| 2.2.2. | Installation électrique | 11 |
| 2.2.2.1. | Généralités | 11 |
| 2.2.2.2. | Description des installations | 11 |
| 2.2.2.3. | Éclairage et prises de courant | 12 |
| 2.2.3. | Installation de chauffage et ventilation | 14 |
| 2.2.3.1. | Chauffage | 14 |
| 2.2.3.2. | Ventilation | 14 |
| 2.2.4. | Installation sanitaire | 14 |
| 2.2.4.1. | Description générale des installations | 14 |
| 2.2.4.2. | Équipements sanitaire des appartements : | 15 |
| 2.2.5. | Revêtement de sol des appartements | 16 |
| 2.2.6. | Revêtement mural des appartements | 16 |
| 2.2.7. | Tablettes de fenêtre des appartements | 16 |
| 2.2.8. | Équipement de cuisine des appartements | 16 |
| 2.2.9. | Menuiserie extérieure | 17 |
| 2.2.10. | Menuiserie intérieure des appartements | 17 |
| 2.2.11. | Prévention incendie | 17 |
| 2.2.12. | Finition des parties communes | 17 |
| 2.2.12.1. | Entrée commune | 17 |
| 2.2.12.2. | Revêtement de sol du sous-sol (locaux techniques) | 18 |
| 2.2.12.3. | Hall des ascenseurs et escaliers de secours | 18 |
| 2.2.12.4. | Ascenseurs | 18 |
| 2.2.13. | Économies environnementales | 18 |
| 2.2.14. | Abords | 18 |

3. CLAUSES ADMINISTRATIVES

1. OBSERVATIONS PRÉALABLES

1.1. PRÉAMBULE

Le présent cahier des charges porte sur la construction de trois résidences à construire sur une parcelle de terrain, sis avenue Gracia à 5170 Profondeville, cadastrée ou l'ayant été Section A n°3X6, 3Y6, 3W6.

Ces trois résidences à appartements sont implantées dans le parc privé du «Domaine du Chat-Lent». L'ensemble fait partie de la même copropriété, comprenant également le bateau-piscine, dénommé le «Chat-Lent», érigé en 1937.

Chaque résidence de 7 appartements est composée :

- d'un sous-sol avec 9 emplacements de parking, boxes fermés et caves privatives;
- d'un rez-de-chaussée aux terrasses avec vue sur Meuse surplombant le parc directement accessible par un escalier privatif;
- d'un premier et deuxième étage regroupant chacun un vaste appartement de 2 chambres d'une surface de 102 m² ainsi qu'un appartement de 3 chambres de 129 m², comprenant une salle-de-bain et une salle de douche. Chaque appartement possède un large balcon sur la Meuse;
- d'un troisième étage réservé exclusivement au penthouse de 210 m² qui comprend 3 chambres, bureau, salle de bain et salle de douche en «suite» de la chambre principale et de son dressing. Ses grandes terrasses offrent une vue unique sur le paysage mosan.

Idéalement situé sur la rive gauche de la Meuse, face à un site protégé, « le Domaine du Chat-Lent » est à proximité du centre de Profondeville, accessible par le RAVel qui longe la Meuse, bordant la propriété.

Le permis d'urbanisme pour « la construction de 21 logements répartis dans 3 immeubles » a été octroyé par l'Administration Communale de Profondeville le 10.09.2014. (Réf : registre de Permis d'Urbanisme N°44/2014 - Référence Urbanisme FO113/92101/UAP3/2014/17/328579).

Le présent cahier spécial des charges définit toutes les parties de votre bâtiment, décrivant les processus de mise en œuvre des matériaux utilisés et leur description.

Garant de la bonne exécution technique de votre logement, il fait donc partie intégrante du contrat d'entreprise.

Toutefois, les données reprises ci-après ne sont nullement limitatives et n'ont pour seul but que d'informer plus amplement l'acquéreur quant aux travaux de construction auxquels il peut s'attendre et quant au choix des matériaux mis en œuvre, ceci dans un langage compréhensible, non technique.

Le système de construction de l'Entrepreneur-Promoteur KOECKELBERG S.A est conçu afin de garantir la qualité de ses réalisations. Il constitue la synthèse d'une expérience de plus de 85 années et la mise en application de techniques de construction innovantes et éprouvées.

En concertation avec l'acquéreur, l'Entrepreneur-Promoteur jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une modification au présent descriptif. En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines options sont impossibles à mettre en œuvre. Toute dérogation aux stipulations du cahier des charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. L'Entrepreneur-Promoteur précisera l'incidence éventuelle sur le prix et sur les délais que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et ne pourra induire aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera seul habilité à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, certains choix, comme les revêtements de sols et de murs ou les menuiseries intérieures, peuvent être effectués par l'acquéreur dans la gamme présentée dans la salle d'exposition de l'Entrepreneur-Promoteur. L'acquéreur sera contacté pour confirmer ses choix et déterminer l'emplacement des sources d'électricité, des radiateurs et des sanitaires et éventuellement des cloisons dans la mesure des possibilités techniques.

A certains stades d'avancement du chantier, l'Entrepreneur-Promoteur est amené, pour les lots invendus à faire lui-même certains choix de matériaux, d'équipements ou de positionnement de ces derniers. Ces choix pourraient s'avérer différents de ceux prévus au cahier des charges et/ou aux plans. L'acquéreur ne pourra, dans ce cas, se prévaloir de ces différences éventuelles pour réclamer une modification ou un dédommagement.



L'Entrepreneur-Promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation et ce, pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à celle des matériaux décrits ci-après.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel desdits matériaux mis en œuvre.

L'acquéreur est tenu d'acheter et conserver une réserve d'environ 5% de chaque type de carrelage posé. Si le carrelage n'existe plus sur le marché et qu'il n'y a pas de réserve lors d'une réparation à exécuter par l'Entrepreneur-Promoteur dans le cadre de la garantie, l'Entrepreneur-Promoteur ne pourra être tenu responsable des frais du remplacement éventuel de l'intégralité du carrelage concerné.

Tout appareil ou meuble (armoire, vestiaire, cuisine, ...) éventuellement indiqué sur les plans ne l'est qu'à titre indicatif et n'est pas compris dans le prix (sauf s'il figure explicitement dans le présent cahier des charges).

Les études statiques, thermiques et autres techniques spéciales seront confiées à des bureaux d'études possédant une expérience reconnue.

Les implantations et les choix liés aux techniques spéciales et aux matériaux seront déterminés par l'Entrepreneur-Promoteur pour les logements invendus lors de la phase d'encastrement.

REMARQUE :

Tous les noms de produits ou d'équipements cités dans le présent cahier des charges le sont à titre indicatif, le constructeur pourra toujours leur substituer des produits de qualité et/ou performances similaire(s) disponibles sur le marché.

1.2. FRAIS ET ACCESSOIRES

Les frais et accessoires, entre autres liés à des travaux additionnels en plus ou en moins, ou de choix autre que de matériaux standards prévus en matière de parachèvement, ne sont pas compris dans le prix de construction mentionné dans la convention de vente sous seing privé, mais font cependant partie indivisible de ce prix de construction et sont plus amplement repris dans les conditions de vente ou dans les choix retenus et/ou écrits rédigés à ce sujet, exigibles et payables tels que mentionnés aux conditions générales de vente.

1.3. MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR L'ACQUÉREUR

Dans sa partie privative, l'acquéreur a le droit de solliciter toute modification qu'il jugerait intéressante afin de personnaliser son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire.

Les modifications ne peuvent évidemment pas être de nature à nuire à la stabilité de l'immeuble, ni à son aspect esthétique et pourront être refusées par l'architecte ou le promoteur si elles mettent en cause la bonne marche des travaux, le délai d'achèvement de ceux-ci ou si elles sont demandées tardivement.

Toute modification d'aménagement intérieur et répondant aux critères ci-dessus sera de la pleine responsabilité de l'acquéreur.

Pour être acceptées par la société promotrice, ces modifications devront être nécessairement demandées par écrit.

Cette dernière communiquera à l'acquéreur les changements de prix éventuels et l'éventuel délai complémentaire pour réaliser ces travaux.

Pour rendre les modifications effectives, l'acquéreur devra les approuver endéans les 15 jours et/ou suivant l'urgence mentionnée dans l'offre.

Aucuns travail supplémentaire, ni aucunes modification, ne seront réalisés par la société promotrice tant qu'elle n'aura pas reçu de l'acquéreur une commande écrite.

Les acquéreurs s'interdisent de commander directement quelque travail que ce soit aux sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

Afin de faciliter l'organisation administrative de la promotion, il est décidé que le coût des travaux supplémentaires éventuels ou modifications fera l'objet d'un avenant des matériaux (prix public) et de la main-d'œuvre et sera facturé séparément. La marge appliquée par le promoteur sur le prix sera de 15 %, elle comprend les frais généraux, de gestion et bénéfice du promoteur.

Chaque modification fera en outre l'objet de frais administratifs de 250 €.

1.4. SUPPRESSION DES TRAVAUX

Sauf convention contraire entre l'acquéreur et le promoteur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à d'autres corps de métier que ceux choisis par le promoteur.

L'acquéreur s'interdit de faire réaliser, avant la réception provisoire du logement, des travaux par des corps de métier autres que ceux choisis par l'Entrepreneur-Promoteur ou sans l'accord exprès de celui-ci. Cet accord est à la libre

discretion de l'Entrepreneur-Promoteur.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive de l'Entrepreneur-Promoteur.

Si l'acquéreur souhaite soustraire le budget déterminé de la cuisine du prix d'achat de son appartement, l'Entrepreneur-Promoteur doit en être averti par écrit le plus tôt possible. En outre, un montant de vingt-cinq pourcents du prix de la cuisine restera acquis à l'Entrepreneur-Promoteur.

1.5. GAMMES D'ÉCHANTILLONS APPARTEMENT-MODÈLE

L'exposition de gammes d'échantillons ou d'un appartement-modèle ou de référence n'a qu'un caractère purement informatif. Seules les conventions écrites entre parties ainsi que les plans et documents signés entre eux seront d'application et contractuels pour autant qu'ils aient en outre été ratifiés par la direction du promoteur-vendeur.

1.6. ACCÈS AU CHANTIER - CONTRÔLE

L'accès au chantier par l'acquéreur et/ou ses représentants ne sera autorisé que si accompagné d'un délégué de l'Entrepreneur-Promoteur, après avoir pris rendez-vous. L'acquéreur dispose cependant bien entendu du droit de visite régulier du chantier, mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre l'Entrepreneur-Promoteur ou l'architecte, en cas de survenance d'accident. Les mesures concernant la sécurité devront être respectées.

Un rendez-vous peut être demandé par l'acquéreur lors de chaque demande de paiement de tranche, si vente sous Loi Breynne, pour permettre à l'acquéreur, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué. Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

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

En conclusion, l'acquéreur aura accès au chantier, moyennant accord préalable et pour autant qu'il soit accompagné d'un délégué du promoteur-vendeur, seulement après rendez-vous et ce à ses risques et périls exclusifs, sans aucun recours possible envers le promoteur-vendeur ou ses préposés.

1.7. RÉCEPTIONS

La réception provisoire et la réception définitive, tant des éléments privatifs que des parties communes y afférentes, s'ef-



fectuera d'après la procédure plus amplement décrite dans les conditions générales de vente / compromis de vente.

Pour rendre la réception possible, les travaux doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

1.8. OCCUPATION DE L'APPARTEMENT

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation. L'aménagement par l'acquéreur, se fera avant de procéder à la réception provisoire du logement, de meubles ou d'appareils.

La réalisation par celui-ci de travaux d'embellissement tels que peinture, décoration, etc. entraîneront de facto la réception provisoire des travaux au profit du promoteur-construc-teur.

Dans ce cas, l'acquéreur déclare prendre possession d'un appartement en parfait état et aucune réclamation ne pourra être émise par lui. Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux revêtements de sols, plafonnages, menuiseries, appareils sanitaires et cuisine équipée après aménagement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé au promoteur-construc-teur l'entièreté du prix du logement et des options éventuelles.

1.9. ASSURANCES

Le promoteur-vendeur souscrita les premières polices d'assurance pour des montants suffisants en couverture des risques d'incendie. Cette police sera reprise par l'association des copropriétaires pour le terme légal encore à courir et la communauté des copropriétaires en paiera les primes dès souscription ou reprise de ladite police.

1.10. FRAIS DE PRÉCHAUFFAGE

A la fin des travaux de finition des parties privatives, pour des nécessités d'essai ou pour des impératifs climatiques, il est vivement conseillé au propriétaire de mettre en route l'installation de chauffage. Les frais relatifs à ce préchauffage seront à charge du propriétaire. Le choix final de l'entreprise fournissant l'énergie reste à charge du propriétaire.

Par défaut, l'Entrepreneur-Promoteur établit un contrat avec Electrabel. Le conseil de copropriété pourra décider d'un changement éventuel de fournisseur après la réception provisoire des communs.

1.11. DÉCORATIONS PRIVATIVES

Au moment de la prise en possession de l'appartement par l'acquéreur, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment.

En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

Des fissures d'enduit, de retrait de menuiserie et des fissures au droit des joints entre prédalles ou hourdis ainsi qu'à la jonction de matériaux de nature différente peuvent se présenter après un laps de temps plus ou moins long.

Ces fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont inhérentes aux propriétés physiques des matériaux et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Il est d'ailleurs conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration importants la première année de l'occupation de l'appartement. Ces fissures peuvent être bouchées de façon fort simple et ne réapparaîtront normalement plus.

Ces fissures éventuelles dues aux retraits ou aux dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans les bâtiments ne peuvent donner lieu à aucune contestation ni à aucun retard dans les paiements de la part de l'acquéreur, ni à un dommage-intérêt quelconque.

1.12. TRANSFERT DES RISQUES

Le transfert des risques conformément aux articles 1788 et 1789 du Code Civil s'effectuera dès la réception provisoire des parties communes du bâtiment ou d'une partie complète de celui-ci ou le cas échéant dès réception provisoire des éléments privatifs vendus dans l'immeuble si cette dernière réception, pour quelque raison que ce soit, s'effectuerait plus tôt.

1.13. RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la responsabilité décennale prend cours respectivement à la date de réception provisoire des parties privatives et communes acquises et bénéficie aux propriétaires successifs.

Le promoteur-vendeur est tenu à ce moment de transférer à l'acquéreur les garanties pour les parties privatives et au gérant-syndic de la copropriété les garanties relatives aux parties communes. Ces garanties se limitent au remplacement ou à la réparation des travaux jugés de concert comme mal exécutés, tout autre dommage ou indemnité étant exclu. Une fois la réception provisoire faite, soit écrite soit tacite, le promoteur-vendeur n'est plus responsable des vices apparents (article 1642 du Code Civil).



2. DESCRIPTION DES MATÉRIAUX

2.1. GROS-ŒUVRE

2.1.1. Implantation - terrassements - dimensions

L'implantation du bâtiment a lieu conformément aux données mentionnées aux plans de construction et d'après les directives de l'autorité communale. Les terres provenant des déblais et excavations nécessaires pour la réalisation de volumes de construction souterraine seront, dans la mesure du possible et d'après la nécessité, à nouveau répandues sur le chantier ; les terres en excédent seront évacuées.

Les dimensions reprises aux plans sont des dimensions gros œuvre. Compte tenu des tolérances admises dans le bâtiment, elles ne sont pas garanties exactes au centimètre.

2.1.2. Étude de stabilité et fondations

La résistance de surcharge du sol est définie sur base des sondages de sol effectués par un laboratoire spécialisé.

Les fondations du bâtiment sont exécutées d'une manière adaptée en fonction de la résistance du sol et à la charge des immeubles à ériger, sous le contrôle du Bureau d'Etudes PIRNAY Engineering, Rue du Parc, 47 à 6000 Charleroi.

2.1.3. Structure porteuse du bâtiment

2.1.3.1. Structures porteuses horizontales

Celles-ci sont exécutées en béton armé conformément aux normes belges NBN. Les dalles de béton entre niveau sont constituées de pré-dalles, hourdis et/ou dalle de béton coulé sur place, conformément à l'Etude de stabilité. Une surcharge fixe habitation est prévue de 400 kg/m², une surcharge utile de 300 kg/m² est prévue dans les couloirs et chemins de fuite et une surcharge mobile habitation de 200 kg/m².

2.1.3.2. Structures porteuses verticales

Celles-ci sont exécutées en blocs de silico-calcaire et/ou en béton armé, d'après les mentions figurant aux plans en dimensions conformes aux normes européennes NBN EN 771-3 et NBN 15.

2.1.3.3. Poutres et colonnes

Celles-ci sont exécutés en béton armé, d'après composition et armement découlant de l'étude de béton armé et conformément aux normes NBN 15.

2.1.4. Cloisons intérieures non porteuses

Les cloisons sont réalisées en carreaux de plâtre ou équivalent; elles présentent une épaisseur de +/- 100 mm.

Les 2 faces sont lisses. Des carreaux de plâtre hydrofugés seront utilisés dans les locaux humides (salle de bain, buanderie, wc ...) ainsi qu'à la base de chaque cloison.

2.1.5. Égouts - décharges

Le système comprend :

- la décharge des eaux fécales et des eaux résiduaires en polypropylène ou PEHD;
- l'évacuation des eaux pluviales en PVC.

L'exécution et leur dimensionnement sont effectués en respectant les normes en vigueur et les prescriptions du fabricant.

2.1.6. Traitement de l'air

Le système retenu pour les centrales de traitement de l'air est du type « Double flux » individuel, avec récupérateur de chaleur haut rendement.

Les débits d'extraction sont définis en fonction des besoins et des normes en vigueur suivant les études de Techniques Spéciales de Poly-tech Engineering, Rue du Parc, 47 à 6000 Charleroi. Ils ne pourront être mis à l'arrêt par les acquéreurs.

D'une manière générale, les locaux seront traités comme suit :

- air extrait dans les wc, salle de bain, salle de douche et cuisine;
- air neuf pulsé dans les chambres et/ou bureaux et living.

2.1.7. Façades

Les façades sont exécutées en crépi sur isolant, panneaux composites, zinc à joints debout et/ou briques de ton gris, se conformant au permis d'urbanisme délivré.

2.1.8. Toiture - isolation thermique - étanchéité

2.1.8.1. Toits en pente et lucarnes de toiture

Une isolation en laine minérale d'une épaisseur de 24 cm sera réalisée entre les éléments de charpente traités au niveau du plafond couvrant le dernier étage.

2.1.8.2. Toits plats

Dans le cas des toits plats sur support béton et/ ou bois suivant les cas, ils reçoivent une isolation de type laine minérale de 24 cm ou PUR ou PIR d'une épaisseur totale définie suivant les études afin d'obtenir une performance thermique équivalente. L'exécution des toitures s'effectue avec une membrane d'étanchéité et est réalisée par des firmes spécialisées avec une garantie totale de 10 ans.

2.1.9. Terrasses

2.1.9.1. Revêtement des terrasses

Les revêtements des terrasses privatives seront réalisés en dalles sur plots, dont les dimensions et la teinte sont définies par l'architecte. L'isolation des terrasses au-dessus d'un volume chauffé, est en polyuréthane (PUR) ou PIR d'une épaisseur de +/- 16 cm. Chaque terrasse est individuelle et ne sert qu'à une unité privative du bâtiment. Dans le cas de toiture plate non privative, aucun revêtement n'est placé sur l'étanchéité des toitures.

2.1.9.2. Balcons

Les balcons, éléments extérieurs privatifs des appartements, en porte-à faux, sont composés de béton préfabriqué de ton gris sans revêtement complémentaire.

2.1.9.3. Garde-corps

Les garde-corps des terrasses sont exécutés en acier thermo laqué ou en verre sécurit transparent ou coloré, suivant le choix de l'architecte. Ils correspondent à toutes les normes de sécurité et aux prescriptions belges en la matière.

2.1.10. Sous-sols

Les caves et les locaux techniques en sous-sol sont réalisés en blocs de béton lourd, en voiles béton, pieux et/ou pré-murs apparents suivant étude de stabilité.

Suivant les impositions du Gestionnaire réseau d'électricité, une cabine haute tension sera construite suivant les normes en vigueur et plans d'exécution annexés.

2.1.11. Exutoire de fumée

La trémie d'escaliers est éclairée par une fenêtre de toit de type Roto ou Velux suivant les normes et impositions du Service Régional d'Incendie.

2.1.12. Pierre bleue

La pierre bleue, classe B, est prévue pour tous les seuils des entrées communes et des portes d'entrée privatives des appartements avec une finition adoucie.

2.1.13. Isolation

2.1.13.1. Isolation acoustique

Horizontale

Les structures porteuses horizontales sont prévues de telle façon que les bruits de contact sont évités au maximum.

Une chape flottante est placée sur une isolation de mousse de polyuréthane et sur une membrane acoustique avec remontées verticales en périphérie de chape.

Verticale

Un doublage avec isolant acoustique est prévu, suivant les plans d'exécution dressés par l'architecte, pour les parois mitoyennes entre deux appartements et pour les parois de séparation entre parties privatives et parties communes.

2.1.13.2. Isolation thermique

Une isolation thermique de l'enveloppe extérieure du bâtiment est prévue afin d'atteindre l'objectif du niveau de performance énergétique des bâtiments décrit dans la déclaration PEB initiale, supérieure aux normes en vigueur lors de l'obtention du permis d'urbanisme.

- Parement extérieur : suivant les cas de figure des différences façades non enterrées; isolation sous crépi en 16 cm de polystyrène expansé ou équivalent ou isolation de 10 cm de polyuréthane derrière parement de zinc ou briques.
- Toiture inclinée : 24 cm de laine minérale,
- Double vitrage : performance $U = 1,0 \text{ Watt/m}^2\text{K}$,
- Chaque plancher de chaque étage reçoit au sol une isolation du type mousse de polyuréthane projeté d'une épaisseur de +/- 6 cm.

2.1.14. Chape

2.1.14.1 Plancher du rez-de-chaussée :

- un revêtement de sol de +/- 1.5 cm;
- une chape de pose légèrement armée de 8 cm;

- une couche d'isolation thermique projetée; en polyuréthane de 10cm;
- isolation acoustique de type INSULIT ou similaire d'une épaisseur de +/- 1cm;
- un complexe de dalle et pré-dalle ou hourdis de +/- 27 cm.

2.1.14.1. Plancher des étages :

- un revêtement de sol de +/- 1.5 cm;
- une chape de pose légèrement armée de 8 cm;
- une couche d'isolation thermique projetée en polyuréthane de 6 cm;
- isolation acoustique de type INSULIT ou similaire d'une épaisseur de +/- 1cm;
- un complexe de dalle et pré-dalle de +/- 22 cm.

2.1.15. Raccordements

Il est prévu une intervention de l'acqureur d'un appartement dans ce budget « impétrants » à hauteur de 3.800 € hors tva (hors prise d'abonnements / ouverture de compteurs).

2.1.15.1. Raccordement à l'eau

Les raccordements au réseau de distribution d'eau des compteurs privatifs ainsi que du compteur des communs sont réalisés par la SWDE.

L'ensemble des compteurs d'eau sera placé dans un local technique agréé par la SWDE.

2.1.15.2. Raccordement à l'électricité

Les compteurs d'électricité seront groupés en sous-sol dans un local agréé par le Gestionnaire du réseau.

2.1.15.3. Raccordement aux télécommunications

Le promoteur prévoira la pose des câbles pour la télédistribution et le téléphone à partir des locaux communs des compteurs, situés en sous-sol, jusqu'à chaque appartement à un endroit spécifique.

2.2. PARACHÈVEMENTS

2.2.1. Plafonnage

Pour les locaux finis à savoir les appartements privatifs et halls communs hors sous-sols :

- enduit type mono-couche sur béton armé, blocs de béton lourd et hourdis;
- enduit mince sur blocs portants de silico-calcaire et cloisons de plâtre ou pré-dalles.

Le plafonnage est livré brut et il appartient à l'acqureur d'assurer le masticage, l'égrenage et le ponçage du support avant la mise en peinture.



Pour les locaux non parachevés, pas d'enduit appliqué ni peinture sur les murs des locaux techniques, caves et/ou greniers privatifs, garages et emplacements de parking en sous-sols.

2.2.2. Installation électrique

2.2.2.1. Généralités

Sont compris dans la partie électrique :

- l'alimentation électrique,
- réseau de terre et de protection,
- réseau de distribution primaire,
- coffrets individuels,
- réseau de distribution secondaire,
- éclairage et prises de courant dans le sous-sol, dans les parties communes (cages d'escaliers, dégagements communs, partie extérieure),
- interrupteurs, prises de courant et points lumineux non équipés dans les appartements,
- tubages avec filerie pour téléphonie, Télédistribution dans les appartements,
- installations vidéo-parlophonie dans les appartements et accès depuis la rue,
- un contrôle d'accès au parking,
- raccordement et commande des gâches d'ouverture des portes d'entrée (accès à rue),
- installation de détection incendie pour les communs et le parking,
- éclairage secours,
- attentes électriques pour les autres lots (HVAC, eau, etc.).

2.2.2.2. Description des installations

Alimentation électrique

L'alimentation électrique de l'immeuble est réalisée en basse tension par la Régie.

Chaque appartement est alimenté individuellement à partir d'un compteur tétra 400V.

La puissance mise à disposition pour chacun des appartements est voisine de 15 kVA.

Les communs (éclairage et petites forces motrices des dégagements communs, des entrées, des cages d'escalier, éclairage du jardin, etc.) sont alimentés à partir d'un compteur tétra 400 V.

Le « bateau-piscine » et les stations d'épurations éventuelles sont raccordées à des compteurs séparés situés dans la Résidence « Christine ».

Réseau de terre et de protection

Les prises de terre sont constituées par des boucles de terre situées à fond de fouille. Les boucles de terre sont réalisées par l'Entrepreneur du gros œuvre.

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

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



Réseau de distribution primaire

Le réseau de distribution primaire correspond aux liaisons entre les compteurs et les coffrets (individuels et communs). Ces colonnes d'alimentation sont réalisées en câbles.

Les câbles sont posés sur des passerelles et des échelles à câbles et sous tubes en parcours isolés.

Coffrets individuels et communs

Les coffrets individuels sont installés dans chaque appartement.

Une goulotte en partie basse et haute du tableau apparent est également prévue dans le poste tableau.

Les coffrets communs sont installés dans les locaux techniques prévus au sous-sol.

Ils sont constitués de coffrets muraux apparents comprenant :

- un interrupteur d'arrivée, équipé d'un système différentiel,
- des disjoncteurs magnétothermiques de protection des départs, certains étant équipés de systèmes différentiels.

Réseau de distribution secondaire

Le réseau de distribution secondaire correspond aux liaisons entre les coffrets et les équipements.

Les liaisons entre coffrets et luminaires ou prises se font en câbles placés sous tubes encastrés sauf dans

les locaux techniques et caves où ils sont apparents.

Tous les câbles traversant un local à risque (chemins d'évacuation, parking) seront free-halogen.

De façon générale, le matériel apparent est du type semi-hermétique IP44.

2.2.2.3. Éclairage et prises de courant

Généralités

D'une façon générale, dans les appartements, l'éclairage est constitué par des points de raccordement en attente (point central au plafond ou point sur le mur pour applique murale).

Certaines zones sont équipées de faux plafonds telles que WC, hall d'entrée, cuisine, etc.

Les équipements prévus dans les appartements sont repris ci-après. Ceux-ci peuvent cependant varier d'un appartement à l'autre.

- une prise pour le téléphone;
- une prise pour la TV dans chaque chambre.

Communs (cage d'escalier, dégagements et hall d'entrée commun)

L'éclairage est assuré par des luminaires encastrés ou apparents ou par les appliques murales commandés par détecteur de mouvements ou minuterie.

Locaux techniques et caves privatives

Les installations sont apparentes. Les locaux techniques et caves privatives sont éclairés au moyen de luminaires commandés par des détecteurs de présence.

Éclairage extérieur

Des attentes seront prévues dans les jardins situés au-dessus du parking.

Éclairage de secours

L'éclairage est réalisé par blocs autonomes conformes au Cahier des Charges 400. Les blocs de secours sont raccordés sur les circuits d'éclairage desservant le local concerné.

Ils sont conformes à la NBN C 71-598-222 (Blocs autonomes d'éclairage de sécurité).

En cas de coupure d'électricité, les blocs autonomes sont automatiquement et immédiatement mis en service, et ce, pour une durée minimale de 1 heure. Ceux-ci garantiront au minimum 1 lux dans les zones de circulation et au droit des points de 1^{ère} intervention.

Les blocs autonomes seront également conformes aux normes suivantes :

- NBN L 13-005 (Éclairage de sécurité dans les bâtiments).
- NBN C 71-100 (Règles d'entretien et consignes pour le contrôle et l'entretien).
- NBN EN 1838 et NBN EN 60598-2-22.



Accès au bâtiment

L'installation comprend :

- la commande et le raccordement de la gâche électrique de la porte d'entrée principale du bâtiment au rez-de-chaussée;
- un vidéo-parlophone intérieur pour chaque appartement avec ouvre-porte permettant de commander depuis chaque appartement l'ouverture de la porte d'entrée du bâtiment.

Les accès aux parkings pour les voitures seront contrôlés par lecteurs de badges ou télécommandes.

Installation alerte-alarme et détection incendie

L'installation comprend un central incendie, les boutons-poussoirs d'alerte et d'alarme et les sirènes. Elle comprend également des détecteurs optiques de fumée et des détecteurs thermo-vélocimétriques pour les locaux à risques tels que locaux compteurs.

Tableau résumé de l'équipement électrique par appartement

L'équipement en électricité s'effectue conformément aux indications figurant aux plans et conformément aux prescriptions en vigueur lors de la délivrance du permis d'urbanisme tant en matière de sécurité que de confort électrique.

L'installation électrique sera apparente dans tous les locaux dont les maçonneries ne sont pas enduites.

Tous les appartements sont pourvus d'un coffret divisionnaire ainsi que d'un interrupteur différentiel de perte de courant avec en outre un interrupteur différentiel séparé pour les parties privatives d'eau.

Le gainage de téléphone et de télédistribution et data est posé depuis les différentes prises jusqu'à proximité immédiate du tableau électrique pour l'installation des répartiteurs à prévoir à charge de l'acquéreur. Une prise double est prévue pour les répartiteurs à proximité du tableau électrique.

| | | |
|---|--|--|
| Hall d'entrée | 1 détecteur incendie 1 point lumineux 2 directions 1 vidéo-parlophone 1 bouton sonnette (à l'extérieur du logement à côté de la porte d'entrée) | 1 prise simple |
| Hall de nuit | 1 détecteur incendie si nécessaire 1 point lumineux 2 directions | 1 prise simple |
| 1 ^{ère} chambre | 1 point lumineux 2 directions | 1 prise double 1 prise simple de chaque côté lit 1 tubage Tétédistribution 1 tubage pour data/téléphonie RJ 45 |
| 2 ^e / 3 ^e chambre | 1 point lumineux | 1 prise simple 1 prise simple à côté lit 1 prise double 1 tubage Tétédistribution 1 tubage pour data/téléphonie RJ 45 |
| Salle de bains Salle de douche | 1 point lumineux | 1 prise double 1 arrivée pour élément éclairage lavabo |
| W.C. | 1 point lumineux | - |
| Débarras – buanderie | 1 point lumineux | 1 prise double (lave-linge, sèche-linge) |
| Séjour | 2 points lumineux 2 directions (*) | 2 à 3 prises doubles 2 prises simples 1 tubage Tétédistribution 1 tubage pour data/téléphonie RJ 45 |
| Cuisine | 1 point lumineux 1 arrivée point lumineux armoires de cuisine | 1 prise frigo 1 prise four ordinaire 1 prise taque électrique 1 prise hotte 1 prise lave-vaisselle 2 à 3 prises doubles plan de travail selon appartement |
| Balcon/terrasse | 1 point lumineux | 1 prise simple étanche |



Les interrupteurs et prises de courant sont de ton blanc, du type encastré dans les locaux habitables.

Pour autant que les locaux figurent aux plans des appartements, il est prévu par local :

2.2.3. Installation de chauffage et ventilation

2.2.3.1. Chauffage

La production de chaleur pour chaque appartement se fait à partir de pompe à chaleur (PAC) individuelle dont l'unité extérieure est placée en toiture plate et dont l'unité intérieure est placée dans chaque appartement.

La PAC est équipée d'une régulation permettant de piloter la température de départ d'eau pour un chauffage sol. L'eau chaude est distribuée via un circuit de distribution alimentant le collecteur chauffage sol de chaque appartement.

Le collecteur comprend également un thermostat pour la gestion du chauffage sol.

La préparation d'eau chaude sanitaire sera réalisée par la PAC et un ballon de stockage de 180 litres est prévu.

L'eau chaude est distribuée via un collecteur de distribution.

Les collecteurs d'eau de chauffage et sanitaire sont placés dans les WC.

Pour les salles de bain (pas les salles de douche), des radiateurs du type sèche-serviette sont placés.

L'installation de chauffage privatif assure une température intérieure de confort telle que reprise ci-après, par une température extérieure d'environ - 9°C :

- living : 22°C
- cuisine : 22°C
- salle de bains : 24°C
- chambre à coucher: 20°C
- hall jour, nuit : 18°C

2.2.3.2. Ventilation

Ventilation des logements

Le système de ventilation sera du type système D conformément à la norme de ventilation NBN D 50-001, à savoir amenée et évacuation mécanique de l'air avec récupérateur de chaleur.

Les groupes de traitement d'air individuels se situent dans chaque appartement.

Par ailleurs, certaines zones des appartements sont équipées de faux plafonds permettant la traversée de ces conduits vers les différents locaux à ventiler.

Dans chaque local, les bouches de pulsion et d'extraction plafonnaires ou murales suivant les cas sont réglées pour répondre aux débits prescrits.

A l'intérieur de l'appartement, l'air circule suivant les débits par des fentes sous les portes ou des grilles de transfert comprises dans la présente entreprise. (OT)

Les hottes de cuisine seront du type à charbon actif. Les hottes ne font pas partie du présent lot.

Ventilation des locaux compteurs

La ventilation des locaux compteurs eaux et compteurs électriques est naturelle et statique. Un soupirail ou autre type de ventilation est prévu au droit de chaque local suivant les normes.

2.2.4. Installation sanitaire

2.2.4.1. Description générale des installations

Programme général

Les installations sanitaires seront exécutées suivant les règles de l'art et devront satisfaire au Règlement de la Ville et au Règlement Sanitaire relatif à la protection de l'eau potable et à l'évacuation des eaux des bâtiments, publié par le CSTC.

Les installations sanitaires comportent essentiellement :

- le réseau de distribution d'eau froide et d'eau chaude;
- le réseau de distribution d'eau de pluie;
- les évacuations des eaux ménagères et fécales (hors réseau enterré);
- la fourniture et la pose des appareils sanitaires et des équipements ;
- la fourniture et la pose des groupes hydrophores;
- les installations de protection incendie en conformité avec les impositions du service de protection incendie de la Ville ;
- les travaux de calorifuge.

Alimentation en eau

L'alimentation en eau froide se fait à partir d'un local compteurs situé au sous-sol en façade avant. Les compteurs eau pour les appartements seront situés dans ce même local ainsi que le compteur commun et celui de l'incendie. Les compteurs sont placés par la Régie dans un local approprié.



Distribution eau froide et eau chaude

Les tuyauteries utilisées pour la distribution d'eau sont en PEHD en pose enterrée, en acier ou en matériaux synthétiques pour les conduites principales et en matériaux synthétiques (tuyauteries multicouches) à partir des collecteurs des appartements. Elles sont posées en apparent dans les locaux techniques et les trémies techniques et en chape dans les appartements. Les matériaux utilisés sont agréés UBATC.

Des vannes d'isolement sont prévues pour chaque appartement afin de pouvoir couper l'arrivée d'eau au niveau du collecteur de chaque appartement.

Distribution eau de pluie

Depuis la citerne de récupération d'eau de pluie, des robinets de service sont alimentés pour le nettoyage et l'entretien du parking ainsi que les chasses de WC et machines à laver.

Les tuyauteries d'alimentation sont en matériaux synthétiques tel que repris dans les clauses techniques.

La distribution est réalisée au moyen de pompes d'alimentation avec passage automatique au réseau en eau de ville en cas de manque d'eau dans la citerne.

Égouttage

L'évacuation des eaux usées et fécales s'effectue par réseau gravitaire. Le système d'égouttage intérieur est unique pour les eaux usées et fécales avec ventilation primaire et ventilation secondaire.

Les canalisations d'égouttage et ventilation sont réalisées en polyéthylène ou polypropylène.

L'entreprise comprend le nettoyage du réseau d'égouttage avant la réception provisoire.

Appareils sanitaires

Les appareils sanitaires sont les suivants :

- les cuvettes de WC + réservoirs de chasse y compris accessoires ; les lavabos y compris accessoires ;
- les lave-mains y compris accessoires ;
- les baignoires et les douches y compris accessoires ;
- les hydrants et dévidoirs ;
- les siphons et robinets pour lave-linge ;
- les éviers (alimentation et évacuation + attente lave-vaisselle) ;
- les appareils sanitaires proposés sont de teinte blanche.

Protection incendie

La lutte contre l'incendie est assurée par des dévidoirs et hydrants, à alimentation axiale et/ou suivant imposition du Service Régional d'Incendie.

Le réseau incendie est réalisé en acier galvanisé.

Les parties visibles du circuit incendie, qui est tout entier réalisé en tubes d'acier galvanisé, sont peintes en rouge.

2.2.4.2. Équipements sanitaire des appartements :

Les appareils sanitaires seront de teinte blanche.

Une alimentation eau chaude et eau froide est prévue pour les lavabos, le bac-évier de la cuisine, les douches et/ou les baignoires.

Une alimentation eau froide est prévue pour le lave-main du wc, le wc, le lave-vaisselle et la lessiveuse.

Les appareils sanitaires prévus dans le projet sont du type décrit ci-dessous :

Salle de bain et salle de douche :

En fonction de la disposition des SDB/SDD prévue sur les plans de l'architecte :

- soit un tub de douche en acrylique, dimensions en fonction du plan du logement ;
- soit une baignoire en acrylique, dimensions standard (+/- 170 x 75 cm).

En fonction du type d'appartement et de l'espace disponible, le lavabo sera :

- un meuble lavabo de la gamme KVIK MANO, composé d'un tiroir, un lavabo de une ou deux cuves en marbre composite blanc brillant, de 80 ou 120 cm de long, suivant les plans de l'architecte, un grand miroir ou meuble miroir avec éclairage. Une colonne de 40 cm de largeur sur 128 cm de hauteur.
- meuble fabriqué soit en MDF et film polymère soit en placage chêne teinté suivant nombreux coloris de la gamme KVIK.
- KVIK se charge du placement et des raccordements du meuble MANO et son équipement (robinets, miroir, colonne, etc...).

Chaque combinaison de SDB/SDD est prévue avec mitigeur thermostatique de bain ou douche Grotherm 1000 de la gamme Grohe avec barre de douche avec pommeau chromé anti-calcaire (set de douche Grohe modèle Tempesta 3 jets). Mitigeur(s) pour lavabo(s) de type HansGrohe, modèle Focus.



WC :

Lave-mains en porcelaine avec robinet Grohe modèle Atlanta. Cuvette de WC suspendue en porcelaine blanche avec réservoir de chasse Geberit avec 2 rinçages économiques.

Cuisine :

Cuve polie + égouttoir en inox satiné FRANKE ou équivalent, simple ou double, en fonction de l'espace et du plan de cuisine. Mitigeur d'évier chromé (gamme Hansgrohe, modèle Focus E ou équivalent) avec cartouche céramique, verrouillage de poignée et bec mobile 360° avec mousseur Quickclean ou équivalent.

Machine à laver et séchoir : appareils non compris.

Il est à tenir compte que les séchoirs doivent fonctionner avec récipient interne de condensation.

Un point d'eau extérieur avec robinet et cassolette, sur chaque terrasse ou balcon.

2.2.5. Revêtement de sol des appartements

Les revêtements de sol sont posés sur une chape flottante isolée acoustiquement.

Le recouvrement de sol est au choix de l'acheteur dans la gamme d'échantillons proposée dans la salle d'exposition du promoteur ou répertoriée chez un marchand de matériaux désigné par le promoteur.

Les plinthes sont assorties au revêtement de sol proposé.

Le vendeur se réserve le droit de fixer lui-même en cours de chantier le choix des carrelages pour tous les appartements non vendus afin de respecter le planning de finition de ceux-ci.

Hall d'entrée, hall de nuit, WC :

Carreaux en grès pressé d'une valeur correspondant à un prix de vente pour particuliers de 40 € hors tva, hors pose.

Séjour avec cuisine ouverte :

Carreaux en grès pressé d'une valeur correspondant à un prix de vente pour particuliers de 40 €/m² hors tva, hors pose.

Salle de bains :

Carreaux en grès pressé d'une valeur correspondant à un prix de vente pour particuliers de 40 €/m² hors tva, hors pose.

Les profils d'entre-porte type SCHLUTER sont prévus à la jonction de deux matériaux de nature ou de couleur différente.

Chambre à coucher :

Le revêtement de sol des chambres sera constitué d'un parquet de type mélaminé, y compris plinthes, au choix dans la gamme Tarkett ou équivalente présentée dans notre show-room.

A la demande du client et moyennant un supplément de prix, il peut être proposé du parquet semi-massif, généralement d'une épaisseur de 10 mm à pose flottante sur la chape ou collée suivant imposition du fournisseur.

Une sous-couche isolante acoustique est prévue. Le choix du client devra se faire parmi diverses essences de bois sélectionnées par le Promoteur et présentées dans sa salle d'exposition.

2.2.6. Revêtement mural des appartements

Salle de bains :

Les murs des salles de bains et des douches auxquels sont adossés soit la tablette lavabo soit le tub de douche soit le meuble SDB seront carrelés depuis le sol jusqu'au plafond, d'une valeur catalogue particulier de 40 €/m² hors tva, hors pose.

Cuisine :

Une crédence suivant la gamme de KVIK est prévue derrière le plan de cuisson. Aucun autre revêtement de mur n'est prévu dans l'espace cuisine. Une faïence murale ou un autre type de revêtement peut être rajouté par l'acquéreur à ses frais et après la réception provisoire de l'appartement. Si l'acquéreur veut que le promoteur se charge de ces travaux (avant la réception provisoire), l'acquéreur communiquera ses choix en temps utile et le promoteur-construc-teur établira un décompte.

2.2.7. Tablettes de fenêtre des appartements

Toutes les séparations entre les parties en maçonnerie et celles des fenêtres sont pourvues de tablettes de fenêtre en marbre type Carrare ou suivant choix de l'architecte d'une épaisseur de +/- 2 cm.

2.2.8. Équipement de cuisine des appartements

L'équipement de cuisine est complet d'après configuration du local. Il est composé d'éléments d'armoires de fabrication de qualité.

Les appareils électroménagers encastrés nécessaires sont prévus tels que table de cuisson vitrocéramique (4 zones de cuisson highspeed, 9 positions de puissance, témoin fonctionnement, témoin chaleur résiduelle), four universel (en GranitEmail, 5 modes de cuisson), réfrigérateur intégrable avec



compartiment surgélateur**** et hotte aspirante décorative, lave-vaisselle dans chaque appartement, d'après les possibilités d'équipement et de subdivision de chaque appartement.

Le tout d'après plan de détail et d'exécution définitif dressé par le fabricant et fournisseur d'après les possibilités de disposition par appartement.

Toutes les cuisines des appartements sont en outre équipées d'un lave-vaisselle intégré.

Les appareils électroménagers sont de la marque SIEMENS ou BOSCH et ont une classe d'efficacité énergétique A ou A+ (très économes en électricité).

Le mobilier de cuisine est disponible en différentes teintes et en différents types de finition, moyennant décompte éventuel d'après le choix final du client.

Le mobilier et l'équipement définitif de la cuisine et des autres locaux ne figurent aux plans de construction et de vente qu'à titre indicatif et purement informatif et devront faire l'objet d'un plan de détail distinct personnalisé d'exécution par appartement, avec décompte de prix éventuel d'après la conception et la composition définitivement retenues par le client.

KVIK se charge du placement et des raccordements des équipements et mobilier de cuisine.

2.2.9. Menuiserie extérieure

Toute la menuiserie extérieure est réalisée en aluminium laqué à double coupure thermique, de teinte grise (RAL choisi par l'architecte), en châssis double ouvrant, simple ouvrant, oscillo-battant, châssis fixe ou autre configuration suivant les plans d'exécution.

La menuiserie située dans la toiture est du type Roto ou Velux à projection et rotation.

Double vitrage isolant pour toutes surfaces extérieures vitrées avec une valeur d'isolation très performante à savoir présentant un indice $U = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Les châssis des appartements du rez-de-chaussée comprennent des vitrages feuilletés «anti-effraction».

2.2.10. Menuiserie intérieure des appartements

Concernant la porte d'entrée de l'appartement :

La porte d'entrée de chaque appartement sera agréée Benor et résistante au feu pendant 30 minutes. Elle est équipée d'un système de fermeture avec serrure à 3 ou 5 points. La serrure sera du type bloc cylindre avec clef de sécurité fourni avec certificat de reproduction. De plus, la feuille de porte est munie d'un œil espion situé à +/- 1,50 m de haut. Les deux faces du vantail sont surfacées d'un panneau en stratifié suivant le choix de l'architecte.

Portes intérieures :

Modèle standard, avec feuilles de porte à âme tubulaire y compris chambranles et ébrasements, réalisés soit en multiplex soit en MDF. Toutes les portes sont du type double panneau à peindre et équipées d'une serrure intérieure. Les portes des wc sont pourvues d'un verrouillage « libre-occupé ».

2.2.11. Prévention incendie

La porte d'entrée de chaque appartement est agréée BENOR, résistante au feu 1 heure. Les appartements sont protégés par 1 ou 2 détecteurs de fumée, placés dans le hall jour ou nuit, conformément à la législation du Gouvernement Wallon en vigueur.

Un exutoire incendie du type Velux ou Roto est prévu au-dessus de chaque cage d'escalier, à ouvrir d'après les normes en vigueur et d'après les prescriptions en matière de sécurité en cas d'incendie.

Un dispositif d'annonce alerte/alarme par boutons poussoirs est placé dans les communs.

En cas d'alarme dans un bloc, les asservissements commandent, pour le bloc concerné, la mise au niveau d'évacuation de l'ascenseur avec porte bloquée.

Présence d'extincteurs incendie et hydrants à chaque niveau.

Des pictogrammes sont prévus pour indiquer d'une manière visible le numéro de l'étage, les sorties de secours et les chemins d'évacuation en cas d'incendie.

2.2.12. Finition des parties communes

2.2.12.1. Entrée commune

La menuiserie extérieure est réalisée en alu thermo-laqué de même coloris que l'ensemble des menuiseries extérieures. Une attention toute particulière est donnée à la finition décorative du hall d'entrée, à savoir :

- suivant les cas de figure, installation ou non d'un faux-plafond avec éclairage adapté, commandé par des détecteurs de présence;
- l'ensemble des boîtes aux lettres (une par appartement) est placé à l'extérieur à proximité de l'entrée des immeubles;
- un système de vidéo-parlophonie contrôle l'accès de chaque bâtiment à leur entrée,
- choix d'un revêtement carrelé ou synthétique au sol.

Un numéro de police ainsi que le nom de la résidence sont prévus pour l'entrée à rue du bâtiment.

2.2.12.2. Revêtement de sol du sous-sol (locaux techniques)

Dalle de sol en béton de ton gris (sol non carrelé).

2.2.12.3. Hall des ascenseurs et escaliers de secours

- Hall des ascenseurs (dans les étages) : carrelages grand format
- Parois des halls : enduit et peinture acrylique sur revêtement mural.
- Parois des cages d'escaliers : voile en béton ou blocs de béton lourd, l'ensemble étant peint.
- Surfaces des escaliers de secours : béton lisse avec nez de marche anti-dérapant incorporé, non carrelé.
- Eclairage au moyen d'appliquees commandées par détecteur de présence.

2.2.12.4. Ascenseurs

L'ascenseur, répond à toutes les prescriptions et en matière de sécurité et normes en vigueur. Charge utile : 8 passagers, 630 kilos. Indicateur de position au palier du rez. Portes coulissantes télescopiques ; portes palières peintes, façade et portes cabine en acier inoxydable brossé ou à peindre suivant choix de l'Architecte. Cabine d'ascenseur pourvue d'une main courante. Eclairage LED. Revêtement des parois décoratif, plinthes et sol de cabine suivant choix de l'architecte.

2.2.13. Économies environnementales

- Une attention toute particulière est donnée tant à l'isolation acoustique entre appartement qu'à l'isolation thermique renforcée pour accéder à un excellent niveau de performance énergétique du bâtiment à savoir $K \sim 35$ et $E_w \sim 80$.
- L'air vicié est aspiré par une unité de ventilation individuelle « double flux » hors des pièces telles que la cuisine, la salle de bains et les toilettes. De plus, une partie de la chaleur évacuée par la ventilation forcée de l'appartement est récupérée par le système double flux mis en place.

2.2.14. Abords

L'aménagement des abords se fait conformément aux plans de l'architecte.

Les 12 emplacements de parking extérieurs, répartis en deux ensembles de 6 emplacements devant les rampes d'accès au sous-sol suivant les plans de l'architecte, sont destinés à la vente et numérotés de P1 à P12.

Devant chacun des ensembles des 6 emplacements, une grille métallique motorisée avec télécommande, sera placée afin d'assurer une sécurité maximale.

L'aménagement des zones vertes comprend un engazonnement des parties communes et des plantations suivant choix des paysagistes.

Le sol peut présenter des pentes et une irrégularité de même que des pierres et autres éléments minéraux, hors déchets de chantier. Ces éléments sont fonction du terrain naturel et doivent être acceptés tels quels par les acquéreurs et la copropriété.



3. CLAUSES ADMINISTRATIVES

Entretien et usage « en bon père de famille » :

La ventilation permanente ou régulée des locaux est impérative afin d'éviter tout risque de condensations ou de moisissures.

Des variations de teintes sont possibles dans les pierres naturelles et ne peuvent donner lieu à des réductions du prix. L'entretien régulier des parties mobiles des menuiseries extérieures est vivement conseillé.

Rappel :

Dans les premières années des micro-fissures peuvent apparaître dans les enduits, elles sont dues soit à des mouvements de stabilisation de l'immeuble ou à des retraits et/ou dilatations entre matériaux de natures différentes.

Ces micro-fissures sont normales et sans conséquences structurelles. Il est conseillé d'attendre entre 3 et 5 ans (idéalement lors du rafraîchissement des peintures) pour procéder à leurs réparations. Ces réparations sont à charge du propriétaire.

Ce cahier des charges a été établi par la S.A. Entreprises KOECKELBERG et le Bureau d'Architecture QBRIK architectes sprl.

Note importante : si ce document n'est pas celui signé par l'Entrepreneur-Promoteur et l'architecte qui a été annexé aux documents de vente, il ne constitue qu'une version provisoire du cahier des charges commercial et n'est transmis qu'à titre purement indicatif.

**Pour l' Entrepreneur - Promoteur,
Entreprises KOECKELBERG SA
Monsieur Norbert Koeckelberg,
Administrateur Délégué**

**Pour le Bureau d'Architecture
QBRIK architectes sprl
Monsieur Thomas Bertrand,
Architecte associé.**



UNE RÉALISATION



SA ENTREPRISES KOECKELBERG • Rue Noel Sart-Culpart, 44 • 6060 GILLY
T. 071 41 40 20 • info@koeckelberg.be

WWW.CHAT-LENT.BE