



GREEN STATION

GEMBLOUX

Résidence LONDON

chaussée de Namur
5030 GEMBLOUX

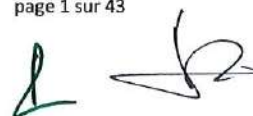


Image de synthèse non contractuelle

immeuble résidentiel de 96 appartements

CAHIER SPECIAL DES CHARGES - indice 0 du 15.11.2023
ensemble 1 (blocs A - B - C - D)

DÉVELOPPÉ PAR :



LISTE DES INTERVENANTS

Promoteur	LA CROISEE DES CHAMPS sa avenue des Communautés 100 1200 BRUXELLES un partenariat de THOMAS & PIRON BATIMENT sa et BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT sa
Bureau d'Architecture	SYNTAXE ARCHITECTES srl chaussée de Nivelles 52 1461 HAUT-ITTRE
Coordinateur Sécurité	SOFERMA srl
Bureau d'Etude en Stabilité	B SOLUTIONS srl
Bureau d'Etude en Techniques Spéciales et PEB	SIX CONSULTING & ENGINEERING sa
Acousticien	D2S INTERNATIONAL sa
Bureau de Contrôle	SECO BELGIUM sa
Entreprise Générale	Société Momentanée ETABLISSEMENTS JEAN WUST sa THOMAS & PIRON BATIMENT sa

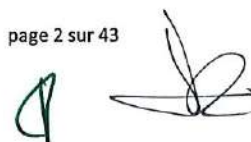


Table des matières

1. INTRODUCTION	5
1.1 DESCRIPTION DU PROJET	5
1.2 DEVELOPPEMENT DU PROJET	6
1.3 GENERALITES	6
1.4 RACCORDEMENTS	8
2. PERFORMANCES DU BATIMENT	9
2.1 NIVEAU ENERGETIQUE GLOBAL	9
2.2 ISOLATION THERMIQUE DES PAROIS	9
2.3 PERFORMANCES ACOUSTIQUES	9
3. GROS ŒUVRE	11
3.1 TERRASSEMENTS	11
3.2 NIVELLEMENT DES ABORDS	11
3.3 FONDATIONS	11
3.4 ETANCHEITE DES SOUS-SOLS	11
3.5 EVACUATION ET EPURATION DES EAUX	11
3.6 SYSTEME DE SPRINKLAGE POUR LES PARKINGS EN SOUS-SOLS	12
3.7 STRUCTURE	12
3.8 DALLE DE SOL	12
3.9 PLANCHERS	12
3.10 ESCALIERS	13
3.11 PAREMENT	13
3.12 BALCONS	13
3.13 LINTEAUX ET SEUILS	13
3.14 COUVRE-MURS	14
4. TOITURE	15
4.1 SECURITE	15
4.2 TOITURES PLATES	15
4.3 OUVERTURES	16
5. MENUISERIE EXTERIEURE	17
5.1 GENERALITES	17
5.2 CHASSIS DES SAS D'ENTREE	17
5.3 CHASSIS EN FACADE	17
5.4 VITRAGE	17
5.5 FERRONNERIE	18
5.6 PORTES DE GARAGE	18
6. CLOISONNEMENT INTERIEUR DES UNITES DE LOGEMENTS	19
6.1 CLOISONS EN CARREAUX DE PLATRE	19
6.2 GAINES TECHNIQUES	19
6.3 DOUBLAGE DES MURS MITOYENS	19
7. PLAFONNAGE - FAUX-PLAFOND – TABLETTES DE FENÊTRE	20
7.1 GENERALITES	20
7.2 ENDUIT PELLICULAIRE OU DE LISSAGE	20
7.3 ENDUIT MINCE	20
7.4 ENDUIT EPAIS MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS	20
7.5 FAUX-PLAFONDS / CAISSONS	20
7.6 TABLETTES	20
8. CHAPES - REVETEMENTS DE SOLS ET MURS	21
8.1 CHAPES	21
8.2 ESCALIERS	21
8.3 REVETEMENTS DE SOLS	21
8.4 MURS	22
9. MENUISERIE INTERIEURE	23
9.1 CLES	23
9.2 PORTES	23
9.3 BOITES AUX LETTRES	24

4



10. SANITAIRES	25
10.1 GENERALITES	25
10.2 APPAREILS SANITAIRES	26
10.3 HABILLAGE VERTICAL DE BAIGNOIRE	27
10.4 ROBINETS EXTERIEURS	27
10.5 RESEAU INCENDIE	27
11. CHAUFFAGE	28
11.1 GENERALITES	28
11.2 CHAUFFAGE COLLECTIF A EMISSION PAR LE SOL	28
12. VENTILATION	29
12.1 VENTILATION DES SOUS-SOLS	29
12.2 VENTILATION DES PARTIES COMMUNES	29
12.3 VENTILATION DES PARTIES PRIVATIVES	29
13. ELECTRICITE	30
13.1 INSTALLATION ELECTRIQUE DES COMMUNS	30
13.2 INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR LOGEMENT)	30
13.3 INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES	32
13.4 CONNEXION AU RESEAU DE TRANSFERT DE DONNÉES DES PARTIES TECHNIQUES COMMUNES	33
13.5 VIDEO / PARLOPHONIE	33
13.6 DETECTION INCENDIE PRIVATIVE	33
13.7 DETECTION INCENDIE PARTIES COMMUNES	33
13.8 SIGNALISATION	33
13.9 TELEPHONIE	34
13.10 TV	34
13.11 INSTALLATION SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE	34
14. ASCENSEURS	35
14.1 ASCENSEURS POUR PERSONNES	35
15. CUISINE EQUIPEE	36
15.1 INTERVENTION DU CUISINISTE	36
16. PEINTURE	37
16.1 PARTIES COMMUNES	37
16.2 PARTIES PRIVEES	37
17. AMENAGEMENTS EXTERIEURS	38
17.1 PARKINGS	38
17.2 CHEMINS D'ACCES	38
17.3 ABORDS ET PARTERRES DE LA COPROPRIETE	38
17.4 TERRASSES ET JARDINS A JOUISSANCE EXCLUSIVE ET PRIVATIVE AU REZ-DE-CHAUSSEE	38
17.5 GARDE-CORPS	39
18. CLAUSES ADMINISTRATIVES	40
18.1 DIVERS	40
18.2 RECEPTION DES PARTIES PRIVATIVES	40
18.3 VISITES DE CHANTIER	40
18.4 DEVELOPPEMENT DU PROJET	40
18.5 GESTION DES MODIFICATIONS	40
18.6 FOURNITURES DES PARACHEVEMENTS	41
19. INFORMATIONS PRATIQUES – Entretien et usage en personne responsable	43

1. INTRODUCTION

1.1 DESCRIPTION DU PROJET

Le présent Cahier Spécial des Charges porte sur la construction d'un immeuble « Résidence LONDON » (ensemble 1), comprenant 96 appartements, situé sur le site entre la chaussée de Namur, la chaussée de Tirlemont et la chaussée de Wavre à 5030 GEMBOUX.

Cet immeuble fait partie d'un projet résidentiel dénommé « GREEN STATION - Gembloux » qui comprendra une dizaine d'immeubles à appartements et services. La réalisation de ce projet, qui s'exécutera en plusieurs phases successives, a été confiée à la société de promotion LA CROISEE DES CHAMPS s.a. dont les actionnaires sont les sociétés BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT s.a. et THOMAS & PIRON BATIMENT s.a..

Ce nouveau projet résidentiel « GREEN STATION - Gembloux » représente une partie d'un nouveau quartier de ville redessiné par les autorités urbanistiques et formalisé via un Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) du site « Quartier de la Gare » délivré par le Ministre de l'Aménagement du Territoire en date du 09 octobre 2020. Ce nouveau quartier, situé à proximité de la gare de Gembloux, sera arboré, tourné vers la mobilité douce et performant énergétiquement.

Chaque immeuble du projet « GREEN STATION - Gembloux » sera géré en copropriété (sous-sols, communs et abords). La « Résidence LONDON » (ensemble 1) est organisée en quatre blocs (A, B, C et D), comportant, sur un rez-de-chaussée et six étages, 96 appartements, ainsi que des parkings et caves sur deux niveaux de sous-sols.

Programmation :

Bloc A – 30 appartements :

- rez-de-chaussée :
 - 1 local vélos et compteurs électriques (blocs A et B)
 - 2 appartements 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
- 1^{er} étage :
 - 2 appartements 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 2^{ème} étage :
 - 2 appartements 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 3^{ème} étage :
 - 2 appartements 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 4^{ème} étage :
 - 2 appartements 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 5^{ème} étage :
 - 1 appartement 2 chambres
 - 2 appartements 3 chambres
- 6^{ème} étage :
 - 1 appartement 2 chambres
 - 2 appartements 3 chambres

Bloc B – 16 appartements :

- rez-de-chaussée :
 - 1 studio
 - 1 appartement 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 1^{er} étage :
 - 1 studio
 - 1 appartement 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 2^{ème} étage :
 - 1 studio
 - 1 appartement 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 3^{ème} étage :
 - 1 studio
 - 1 appartement 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 4^{ème} étage :
 - 1 studio
 - 1 appartement 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 5^{ème} étage :
 - 1 appartement 2 chambres

Bloc C – 20 appartements :

- rez-de-chaussée :
 - 1 local compteurs électriques
 - 1 appartement 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
- 1^{er} étage :
 - 1 studio
 - 1 appartement 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
- 2^{ème} étage :
 - 1 studio

- 3^{ème} étage :
 - 1 appartement 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
 - 1 studio
 - 1 appartement 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
- 4^{ème} étage :
 - 1 studio
 - 1 appartement 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
- 5^{ème} étage :
 - 1 appartement 2 chambres

Bloc D – 30 appartements :

- rez-de-chaussée :
 - 1 local compteurs électriques
 - 1 studio
 - 2 appartements 2 chambres
- 1^{er} étage :
 - 1 appartement 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 2^{ème} étage :
 - 1 appartement 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 3^{ème} étage :
 - 1 appartement 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 4^{ème} étage :
 - 1 appartement 1 chambre
 - 2 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 5^{ème} étage :
 - 3 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 6^{ème} étage :
 - 3 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres
- 7^{ème} étage :
 - 2 appartements 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres

Sous-sols :

- niveau -1 :
 - 23 emplacements de parking (dont 4 pour Personnes à Mobilité Réduite)
 - 21 emplacements de parking pour véhicules électriques (dont 1 pour Personnes à Mobilité Réduite)
 - 25 caves privatives
 - 3 locaux vélos
 - 1 local technique pour vélos (nettoyage et entretien)
 - locaux techniques
- niveau -2 :
 - 52 emplacements de parking (dont 5 pour Personnes à Mobilité Réduite)
 - 71 caves privatives
 - local technique

1.2 DEVELOPPEMENT DU PROJET

L'acquéreur est informé que la Résidence LONDON s'inscrit dans un projet d'envergure constitué de plusieurs immeubles et de parkings en sous-sol et que leur construction se fera par phases successives.

1.3 GENERALITES

1.3.1 Expérience du Promoteur

Le système de construction du Promoteur est conçu afin de garantir la qualité de ses réalisations. Il constitue la synthèse d'une expérience des actionnaires de LA CROISEE DES CHAMPS de plus de 40 années et la mise en application de techniques de constructions innovantes et éprouvées. Les normes et les obligations en matière de construction que ce soit au niveau thermique, acoustique, sécurité incendie, ventilation, étanchéité, ascenseur, ... sont intégrées dans l'étude et l'exécution.

1.3.2 Portée du cahier des charges et des plans

Le but du présent Cahier Spécial des Charges est de décrire avec quels matériaux et de quelle manière sont exécutés les travaux relatifs au logement vendu ainsi que ceux de l'immeuble dans lequel il se trouve.

Les dimensions et surfaces reprises sur les plans sont données à titre indicatif et constituent des dimensions gros-œuvre, c'est-à-dire qu'elles ne tiennent pas compte des éléments de finition. Les écarts de dimensions entre les plans et la réalisation restent possibles.

Tout appareil ou meuble (table, canapé, lit, 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 est explicitement décrit dans le présent Cahier Spécial de Charges).

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

1.3.3 Modifications des prestations décrites au cahier des charges

1.3.3.1 Modifications demandées par l'acquéreur

En concertation avec l'acquéreur, le Promoteur jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une modification au présent Cahier Spécial des Charges, pour ce qui concerne sa partie privative, conformément au descriptifs repris aux articles 18.4 et 18.5 du présent Cahier Spécial des Charges.

En fonction de l'état d'avancement des travaux et des commandes passées, le Promoteur se réserve la possibilité de refuser certaines demandes de modifications. Toute dérogation aux stipulations du présent Cahier Spécial des Charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. Le Promoteur précisera l'incidence éventuelle sur le prix et sur les délais que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra pouvoir être réalisée dans le respect des règles de l'art et ne pourra induire aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

Toutes demandes de modifications portant sur la structure de l'immeuble, sur les façades et la toiture ainsi que sur les éléments communs des techniques spéciales (ex toutes techniques incluses dans les gaines) et d'une manière générale nécessitant une modification du permis d'urbanisme ou d'environnement ne seront pas autorisées.

1.3.3.2 Modifications par le Promoteur

Le Promoteur, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications au présent Cahier Spécial des Charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires. Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en œuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier des charges contractuel.

1.3.4 Choix des finitions

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 du Promoteur conformément aux descriptifs repris aux articles 20.4 et 20.5 du présent Cahier Spécial des Charges.

L'acquéreur sera contacté pour confirmer ses choix et déterminer l'emplacement de l'appareillage électrique, des sanitaires, et éventuellement des cloisons dans la mesure des possibilités techniques.

La pose des appareils repris dans le présent Cahier Spécial des Charges est comprise dans le prix à concurrence du budget alloué. Si l'acquéreur opte pour du sanitaire différent ou complémentaire à celui repris dans le tableau intégré dans le présent Cahier Spécial des Charges et dans les plans de l'appartement concerné, la somme dépassant le prix de base sera augmentée de 10 % (dix pourcent) pour couvrir les frais de garantie et de pose complémentaires.

Toutefois, d'autres compléments de pose peuvent être également appliqués lors d'exécutions particulières comme la robinetterie encastrée, le tub de douche encastré en chape, l'ajout de wc avec habillage bâti-support, etc.

A certains stades d'avancement du chantier, le Promoteur est amené, pour les appartements invendus, à faire lui-même certains choix de matériaux, d'équipements et/ou de positionnements de ces derniers. Ces choix pourraient s'avérer différents de ceux prévus au présent Cahier Spécial 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. Les implantations et les choix liés aux techniques spéciales et aux matériaux sont déterminés par le Promoteur pour les appartements invendus lors de la phase d'encastrement.

Lors de la commande des matériaux de recouvrement des sols et de faïences murales, une quantité supplémentaire est ajoutée pour faire face aux chutes lors de l'exécution. L'excédent éventuel constitue une réserve qui sera laissée à l'acquéreur pour toutes interventions ultérieures.

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 le Promoteur dans le cadre de la garantie, le Promoteur ne pourra être tenu responsable des frais de remplacement de l'intégralité du carrelage concerné.

Il en va de même pour tous les autres éléments de finition tels que parquets, les portes et ses accessoires, les meubles et les appareils sanitaires, dont le modèle original ne serait plus disponible.

1.3.5 Etudes et techniques

Les études de stabilité, de performances énergétiques, acoustiques et autres techniques spéciales sont confiées à des bureaux d'études indépendants possédant une expérience reconnue.

L'acquéreur est averti que des conduites d'alimentation et/ou d'évacuation dans les sous-sols et zones de services sont apparentes. Ces conduites peuvent être présentes dans des locaux privés. L'encombrement de ces canalisations est réduit au maximum en fonction des possibilités liées aux contraintes d'exécution. Ces canalisations font parties intégrantes des ouvrages communs.

1.3.6 Divers

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 du Promoteur.

Dans le cas où des travaux sont prévus dans la prestation de base (ex : fourniture et pose des menuiseries intérieures, application couche de propreté, ...), mais que l'acquéreur souhaite les prendre à sa charge, hors entreprise une partie du coût de ces travaux sera néanmoins facturée à l'acquéreur pour les démarches administratives. Ces travaux réalisés hors entreprise sortent du champ de toute garantie du Promoteur.

Les fissures 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.

L'acquéreur est informé que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des dits matériaux mis en œuvre. Il en va de même pour les éléments en béton architectonique.

Le présent Cahier Spécial des Charges est établi sous réserve de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales.

1.4 RACCORDEMENTS

1.4.1 Travaux de raccordement

Tous les raccordements communs et privatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et à l'égouttage sont réalisés par le Promoteur conformément aux directives des régies et sociétés distributrices.

En ce qui concerne la téléphonie, l'internet et l'éventuelle télédistribution des privatifs, les tubages et câblages sont prévus et réalisés et l'acquéreur prend à sa charge exclusive le branchement et l'activation du service en sus du prix convenu.

Pour l'éventuelle téléphonie et l'internet nécessaires au bon fonctionnement des espaces communs, le branchement et l'activation du service est assuré par le Promoteur.

Un montant provisoire de (quatre mille cinq cents euros) 4.500,00 EUR hors TVA visant à couvrir le prix des travaux de raccordements décrits ci-avant n'est pas compris dans le prix de vente et est à prévoir par l'acquéreur. En cas de dépassement du montant provisoire, le supplément est porté à charge de l'acquéreur lors de la réception provisoire des parties privatives.

Le Promoteur ne peut être tenu responsable des prix qui lui sont imposés par les régies et sociétés distributrices. En cas de dépassement du montant provisoire décrit ci-avant, un coefficient de 15 % (quinze pourcent) sera appliqué sur ce dépassement pour couvrir les frais généraux et administratifs. Ce coût total est ensuite réparti entre le nombre d'unités principales.

1.4.2 Abonnements

Les frais d'abonnement privatifs, en ce compris les frais éventuels d'ouverture ou de transfert, pour la téléphonie, l'internet et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu.

Le Promoteur établira les contrats de location, de gestion et de télérelève pour tous les compteurs à fréquence. Ces contrats sont repris par la copropriété pour une durée minimale d'un an à partir de la réception provisoire des parties communes. Le Promoteur précise que ces contrats de location sont établis sur une période de 8 à 10 ans, correspondant à la durée de vie des compteurs. Ils peuvent être résiliés anticipativement selon les conditions spécifiées dans les contrats de location.

Le Promoteur prévoit un accès à un réseau de transfert de données techniques et commun pour les installations collectives.

1.4.3 Branchements individuels

Les branchements individuels aux différents réseaux d'impétrants (électricité, eau, téléphonie et télédistribution), les éventuelles locations des compteurs, les taxes et autres redevances individuelles sont portés à charge des acquéreurs par les sociétés distributrices et ne font donc pas partie du prix de vente des logements.

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à la distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'internet, ... qui auront été souscrits par le Promoteur, seront transmis et continués par la copropriété via la gestion du syndic pour les équipements communs et par les acquéreurs pour les équipements individuels.

Le Promoteur conclut avec des sociétés spécialisées et agréées des contrats de location, de gestion, de télérelève et d'établissement d'un décompte annuel portant sur l'ensemble des compteurs à fréquence destinés à quantifier les consommations de chauffage (intégrateurs) et d'eau chaude sanitaire (compteurs volumétriques) de façon individuelle et commune, pour établir la répartition des charges.

Ces contrats sont repris par la copropriété, pour une durée minimum d'un an à dater de la réception provisoire des communs.

Ces contrats de location sont établis sur base d'une durée de 8 à 10 ans suivant la durée de vie des compteurs. Ils peuvent être résiliés anticipativement moyennant les conditions précisées dans les contrats de location.

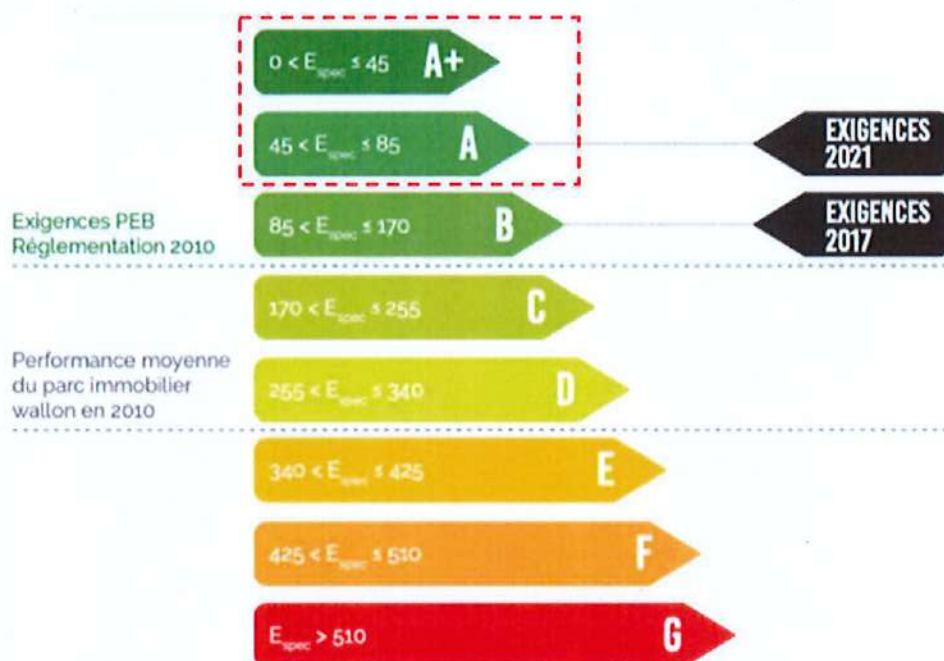
2. PERFORMANCES DU BATIMENT

2.1 NIVEAU ENERGETIQUE GLOBAL

Le niveau d'isolation thermique global « K » de la résidence est conforme au niveau d'exigence requis par la réglementation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

Le niveau de consommation d'énergie primaire « Ew » de la résidence est conforme pour chaque appartement au niveau d'exigence requis par la réglementation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.
Plus le niveau Ew est bas, plus l'habitation est économe en énergie.

Les valeurs sont calculées par un certificateur énergétique mandaté à cet effet et seront reprises dans la déclaration PEB finale devant être établie dans les 12 mois de l'achèvement des travaux.



2.2 ISOLATION THERMIQUE DES PAROIS

Une isolation thermique complète conforme aux normes en vigueur sur la totalité des parois extérieures est mise en place afin de répondre aux Impositions en matière de performances énergétiques des bâtiments.

Remarque :

Certains murs intérieurs doivent assurer la continuité d'isolation « d'enveloppe » du bâtiment. Il s'agit généralement des murs des noyaux de circulation verticale au droit des sous-sols. Ces murs sont isolés de sorte à rencontrer les exigences de la réglementation thermique.

2.3 PERFORMANCES ACOUSTIQUES

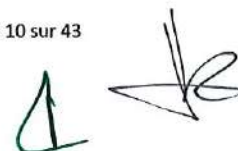
Les performances acoustiques de la Résidence visent à répondre à un niveau de confort acoustique correspondant à la classe C selon la NBN S01-400 :2022.

Pour les performances acoustiques des façades (murs et châssis), les calculs d'isolation acoustique du bâtiment tiennent compte d'un niveau de bruit de fond d'environnement tel que repris au rapport d'analyse de site dressé par le bureau d'acoustique.

Une membrane souple ayant un haut pouvoir d'absorption des bruits d'impacts, une faible rigidité dynamique et une déformation minimum est déroulée sur la chape d'isolation thermique et sur la chape de remplissage. Cette membrane remonte sur tout le périmètre du local et autour de tous les éléments ponctuels (colonnes, voiles, canalisations d'évacuation traversantes) sur toute l'épaisseur de la chape et du

carrelage. Cette natte acoustique est complétée par un treillis de pose pour la fixation des tuyaux de canalisations de chauffage sol dans lequel viennent s'accrocher les cavaliers de fixation des canalisations de chauffage.

L'isolation acoustique au niveau des murs mitoyens est traitée par un doublage du mur au moyen d'un isolant acoustique et d'un contre-mur en carreau de plâtre ou en béton cellulaire type CVI. C'est également le cas pour certaines cloisons de gaines en contact avec des pièces de vie (uniquement séjour, cuisine, bureau, chambre).

Handwritten signature and a green triangle mark.

3. GROS ŒUVRE

3.1 TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais qui sont nécessaires à la réalisation des fondations du bâtiment.

3.2 NIVELLEMENT DES ABORDS

Le nivellement comprend le remblayage en périphérie du bâtiment contre les murs de fondation, le profilage et l'aménagement du terrain.

3.3 FONDATIONS

3.3.1 Mise à la terre

Suivant les normes en vigueur, la mise à la terre consiste en la mise en place d'une boucle de terre ou d'un ou plusieurs piquets de terre.

3.3.2 Semelles de fondation, pieux, faux puits, radier, ...

Les fondations sont exécutées suivant les directives du bureau d'études en stabilité sur base des essais de sol.

3.3.3 Parois du sous-sol

Les murs du sous-sol sont réalisés suivant les études de stabilité :

- ❖ soit en voiles de béton préfabriqués, type prémurs ;
- ❖ soit en voiles ou colonnes en béton armé ;
- ❖ soit en blocs de béton lourd creux ou pleins, posés à plein bain de mortier et rejointoyés en montant. Leur épaisseur est définie au plan ;
- ❖ soit en blocs coffrant type « STEPOC » ou similaire ;
- ❖ soit en pieux sécants ;
- ❖ soit toutes autres techniques selon prescriptions du bureau d'études.

Les linteaux des baies sont réalisés soit en béton préfabriqué, soit en béton coulé en place, soit en béton précontraint, soit en acier suivant les études de stabilité.

3.4 ÉTANCHEITÉ DES SOUS-SOLS

3.4.1 Étanchéité des murs contre terre

Les murs contre terre sont protégés contre l'humidité. La classe d'étanchéité des murs de fondations correspond à la classe 1 selon la NBN 1992-3, ce qui veut dire que quelques taches ou plaques d'humidité sont admises.

Avant remblai, une protection mécanique complémentaire des murs du sous-sol est assurée à l'aide d'une membrane alvéolée de type « PLATON » ou similaire.

3.4.2 Drainage horizontal

Un système de drainage est placé en périphérie du bâtiment. Il est constitué d'un tuyau en PVC perforé, entouré d'une membrane de filtrage adaptée, récoltant et évacuant les eaux vers le réseau d'égouttage. Ce tuyau est incorporé dans un massif drainant constitué de concassés, enrobé d'une natte non tissée inaltérable et imputrescible assurant le filtrage de l'eau.

3.5 ÉVACUATION ET ÉPURATION DES EAUX

Le système d'épuration à mettre en œuvre dépend de l'équipement public de collecte des eaux usées et des eaux pluviales mis en place par les autorités communales du lieu de construction et des législations en vigueur.

Le système de collecte des eaux usées comprend :

- ❖ un réseau de canalisations collectant les eaux usées ménagères (cuisine, salle de bains, machine à laver le linge, etc) et les eaux vannes (wc). En fonction du système d'épuration imposé, il est possible de devoir séparer les réseaux de collecte des eaux ménagères et des eaux vannes ;
- ❖ un deuxième réseau de canalisations collectant les eaux pluviales.

Les canalisations de collecte des eaux usées et pluviales sont en PVC, label BENOR, DIN ou équivalent.

Le diamètre des canalisations est adapté en fonction de l'étude des débits d'évacuation.

Les chambres de visite de ces réseaux sont prévues telles que reprises aux plans. Elles sont pourvues d'un couvercle étanche aux odeurs.

3.5.1 Citerne(s)

Une réserve d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres est prévue. Le trop-plein est relié à un réseau de noues en cascade dont le trop plein final est raccordé au réseau public. Cette réserve d'eau est destinée à l'alimentation en eau des locaux « entretien » et les cassolettes communes extérieures.

Il est prévu une pompe immergée dans la réserve gérée via un système de régulation placé dans les parties communes.

Aucun système de by-pass automatique sur le réseau d'eau de distribution ou remplissage de la citerne n'est prévu.

3.5.2 Pompe de relevage

En fonction du niveau du réseau d'égouttage public, un système de relevage des eaux de drainage et des eaux usées peut être nécessaire. Le cas échéant, un ensemble de deux pompes de relevage à moteur immergé ou semi-immergé pourra être mis en œuvre. Ces pompes seront commandées par un coffret d'automatisme et de protection adapté.

Ce système apporte les avantages suivants :

- ❖ fonctionnement silencieux ;
- ❖ maintenance et entretien faciles ;
- ❖ disponibilité en permanence d'une pompe de secours mise en route automatiquement sur défaut de la pompe mise en service ;
- ❖ fonctionnement en cascade des deux pompes lors d'une augmentation momentanée du débit.

Le cas échéant, le système de relevage est muni d'un système de sécurité « no break » (batteries de secours 1 h).

3.6 SYSTEME DE SPRINKLAGE POUR LES PARKINGS EN SOUS-SOLS

Suivant les prescriptions incendie et afin de pouvoir équiper le parking de bornes de recharges pour voitures électriques, un système d'extinction automatique d'incendie par pulvérisation d'eau (sprinklage) est installé dans la zone du parking dans les sous-sols de l'immeuble.

3.7 STRUCTURE

3.7.1 Maçonneries portantes et non portantes

Les murs de la structure ainsi que les parois non structurelles sont réalisés :

- ❖ soit en voiles de béton préfabriqués ;
- ❖ soit en voiles de béton armé coulé sur place ou projeté ;
- ❖ soit en blocs coffrant type « STEPOC » ;
- ❖ soit en blocs béton lourd ;
- ❖ soit en éléments silico-calcaires ;
- ❖ soit en blocs de béton cellulaire ;
- ❖ soit par une combinaison de ces différents systèmes.

Les linteaux des baies et poutres sont réalisés soit en béton armé, soit en béton précontraint, soit en acier, soit au moyen d'éléments préfabriqués suivant les études de stabilité.

3.7.2 Béton armé

La mise en œuvre des ouvrages en béton armé (poutres, colonnes, voiles, dalles, escaliers, ...) est exécutée suivant les directives exclusives du bureau d'études en stabilité. Ces ouvrages sont coulés sur place ou industrialisés.

3.7.3 Structure métallique

Des profils standards métalliques revêtus d'une couche de traitement antirouille peuvent être destinés à supporter les murs porteurs, les éléments de planchers, les charpentes en bois,

Les éléments métalliques reçoivent une protection au feu adaptée aux réglementations en vigueur.

3.8 DALLE DE SOL

La dalle de sol au sous-sol est constituée d'un radier coulé sur le film de protection en polyéthylène (PE) déposé sur un béton de propreté.

Le rendu fini est assuré par le polissage de la dalle et la réalisation d'une couche d'usure par incorporation de quartz.

3.9 PLANCHERS

3.9.1 Plancher béton

Les planchers hors sol sont réalisés soit en prédalles, soit en hourdis en béton posés jointivement, soit en béton coulé sur place. Ces prédalles, dont la face inférieure est lisse, reprennent l'ensemble des armatures métalliques nécessaires à la parfaite stabilité du plancher. Les prédalles servent de coffrage perdu pour la dalle de structure en béton, à couler sur celles-ci.

Pour les hourdis, une chape de compression pourra être réalisée suivant les directives du bureau en stabilité.

3.10 ESCALIERS

Les escaliers sont réalisés par des éléments préfabriqués en béton lisse avec un nez de marche antidérapant en matière synthétique incorporé dans la masse.

3.11 PAREMENT

3.11.1 Parement en briques

La maçonnerie de parement est composée d'un parement en briques dont le choix est réalisé par l'architecte conformément aux prescriptions urbanistiques et d'une coulisse d'air peu ventilée de ± 3 cm entre la brique de parement et l'isolant.

Le jointoiement est réalisé en 2^e phase.

3.11.2 Parement en plaques de fibrociment (type « EQUITONE » ou similaire)

Le parement est composé :

- ❖ de plaques de type « EQUITONE » ou similaire. Il s'agit de plaques en fibrociment dont la surface est lisse. Ces plaques sont soit teintées dans la masse, soit peintes (ton défini par l'architecte) ;
- ❖ d'un chevronnage et/ou d'un lattage en bois résineux traité fongicide et insecticide de la classe A3 par bain sur lequel sont fixés mécaniquement les plaques ;
- ❖ d'un espace ventilé de ± 3 cm ;
- ❖ d'une membrane pare-vent adaptée au complexe et posée sur l'isolant.

La dimension des plaques est donnée par le calepinage de l'architecte. La pose se fait suivant les prescriptions du fabricant et les normes en vigueur. Les détails de pose sont soumis à l'approbation de l'architecte. Le type de fixation est visible.

Les pieds de façade ainsi que les parties supérieures des bardages sont aménagés afin de garantir une ventilation conforme aux prescriptions du fabricant.

3.11.3 Parement en enduit extérieur

Le parement est composé d'un enduit extérieur organique bicouche, appliqué sur l'isolant.

Ces enduits organiques sont perméables à la vapeur d'eau et stable à la lumière.

Le ton et le type de finition sont définis par l'architecte conformément aux prescriptions urbanistiques.

3.11.4 Protection des murs extérieurs

Une membrane en polyéthylène souple de type « DIBA » ou en EPDM, étanche et imputrescible est placée à tous les endroits nécessaires pour assurer la protection des maçonneries contre les infiltrations et les remontées capillaires.

3.12 BALCONS

3.12.1 Balcons en béton armé préfabriqué

Les balcons sont réalisés en béton armé de type architectonique apparent préfabriqués en usine.

Les bétons sont hydrofugés dans la masse lors de leur réalisation. Ils sont pourvus d'un profil d'ancrage à coupure thermique, dont le choix est fonction des impératifs techniques.

Le ton est choisi par l'architecte conformément aux prescriptions urbanistiques.

La finition du sol et l'étanchéité des balcons en béton architectonique est assurée par le béton lui-même.

3.13 LINTEAUX ET SEUILS

3.13.1 Linteaux des baies extérieures

Linteaux en briques de parement

Les linteaux en briques sont supportés par une cornière métallique traitée contre la corrosion, soit visible (briques posées à plat), soit invisible (briques sur chant) selon le type de pose défini aux plans.

3.13.2 Seuils pour parements lourds

Toutes les fenêtres, portes-fenêtres et portes sont munies d'un seuil en calcaire crinoïdique dit « petit granit » ou « pierre bleue » d'une épaisseur d'au moins 5 cm, posé au mortier.

Les seuils présentent les caractéristiques suivantes :

- ❖ la finition des faces vues est meulée ;
- ❖ pourvus d'un larmier (casse-goutte) inférieur ;
- ❖ débordement par rapport à la face extérieure du parement de ± 5 cm ;
- ❖ encastrés latéralement dans le parement sur ± 5 cm ;
- ❖ munis d'un talon de pose du châssis et de rehausses latérales.

3.13.3 Seuils pour parements légers (enduit, bardages, ...)

3.13.3.1 Seuils de portes et de portes-fenêtres

Toutes les portes-fenêtres et portes sont munies d'un seuil en calcaire crinoïdique d'une épaisseur d'au moins 5 cm dit « petit granit » ou « pierre bleue » posé au mortier.

Les seuils présentent les caractéristiques suivantes :

- ❖ la finition des faces vues est meulée ;
- ❖ pourvus d'un larmier (casse-goutte) inférieur ;
- ❖ débordement par rapport à la face extérieure du parement de ± 5 cm ;
- ❖ encastrés latéralement dans le parement sur ± 5 cm ;
- ❖ munis d'un talon de pose du châssis et de rehausses latérales pour éviter les salissures du parement produites par les coulées d'eau aux deux extrémités du seuil.

Dans certains cas particuliers, avec un parement en enduit, les portes et portes-fenêtres peuvent être munies d'un seuil en aluminium thermolaqué (avec rehausses latérales et interposition d'un joint mousse à expansion lente).

3.13.3.2 Seuils de fenêtres

Les seuils des fenêtres sont en aluminium thermolaqué avec rehausses latérales.

Pour les parements en enduit, ces rehausses latérales sont pourvues d'un retour horizontal sur lequel s'appuie l'enduit.

3.14 COUVRE-MURS

3.14.1 Couvre-murs en aluminium

3.14.1.1 Couvre-murs sur mur acrotère

Les couvre-murs sont en aluminium laqué.

Le ton est défini par l'architecte conformément aux prescriptions urbanistiques.

Les couvre-murs débordent par rapport à la face extérieure du ou des parements de ± 5 cm.

Les couvre-murs sont encastrés latéralement dans le parement sur ± 2 cm.

Pour les parements en enduit, ces rehausses latérales sont pourvues d'un retour horizontal sur lequel s'appuie l'enduit, (avec interposition d'un joint mousse à expansion lente).

Les couvre-murs sont en pente vers l'intérieur des terrasses ou des toitures.

4. TOITURE

4.1 SECURITE

Si nécessaire, des systèmes de protection collectives ou une ou des ligne(s) de vie (ou tout autre dispositif de sécurité similaire) seront posés en toiture(s).

4.2 TOITURES PLATES

4.2.1 Généralités

Même sur les toitures plates conçues et réalisées correctement, les petites flaques d'eau sont inévitables. L'expérience démontre que les étanchéités actuelles ne subissent pas de vieillissement accéléré lorsque l'eau s'y accumule. La stagnation d'eau ne constitue dès lors pas un argument déterminant pour émettre des réserves lors de la réception d'un toit. (Source : BUILDWISE - anciennement CSTC).

4.2.2 Définitions

4.2.2.1 Toiture chaude

La toiture chaude désigne la toiture plate dont l'isolant thermique est placé sur le support sans lame d'air entre les différentes couches. La membrane d'étanchéité est posée sur l'isolation, avec ou sans couche de désolidarisation selon les cas, et éventuellement lestée. Dans la plupart des cas, un écran pare-vapeur performant doit être interposé entre le support et l'isolant.

4.2.2.2 Toiture verte extensive

La toiture verte extensive désigne la toiture végétale dont l'épaisseur de substrat varie de 5 à 13 cm. Elle est composée de plantes succulentes, vivaces ou graminées. Les toitures vertes extensives ne sont pas accessibles et ne résiste pas au piétinement.

4.2.3 Toitures, terrasses et balcons accessibles

4.2.3.1 Généralités

Les toitures accessibles aux occupants (et éventuellement aux véhicules), sont équipées de garde-corps dès qu'il existe un risque de chute de plus d'un mètre de hauteur.

Les eaux provenant de certaines toitures, terrasses et balcons sont récupérées dans une réserve d'eau pluviale.

4.2.3.2 Toiture plate « chaude » accessible aux piétons – Toiture terrasse

La toiture plate est composée comme suit :

- ❖ du support en pente de manière à former les pentes d'écoulement. La forme de pente est réalisée soit par le support lui-même, qu'il soit en béton de structure, en bois ou en bacs acier, soit par la mise en œuvre d'un béton de pente. Certains systèmes utilisés (type PLUVIA) tolèrent une zone plate autour des crépines d'évacuation. Ces zones sont définies suivant les indications du fabricant et les normes en vigueur ;
- ❖ d'une couche primaire de vernis de bitume d'imprégnation et d'adhérence ;
- ❖ d'un pare-vapeur composé d'une membrane armée de 3 mm en pose soudée ou collée ;
- ❖ d'une isolation collée (adhérence partielle) en PUR, PIR ou autre ;
- ❖ d'une étanchéité bicouche composée d'une sous-couche par membrane armée de 3 mm en pose soudée ou collée et d'une couche de finition par membrane armée de 4 mm en pose soudée ou collée ;
- ❖ des relevés d'étanchéité le long de toutes les parois verticales et ce, sur le périmètre de toutes les surfaces de toitures, balcons, terrasses, de même qu'autour de tous les événements tels que murets, colonnes, lanterneaux, supports de ventelles, de grilles, de machineries, etc ;
- ❖ de tous les accessoires nécessaires : chanfreins, solins et crépines ;
- ❖ d'une protection de l'étanchéité au moyen d'un revêtement en dalles de béton ou de grès cérame sur plots réglables.

4.2.4 Toitures plates non accessibles

4.2.4.1 Généralités

L'accès à ces toitures n'y est autorisé que pour les seules opérations de maintenance par un personnel habilité respectant les consignes de sécurité en vigueur.

4.2.4.2 Toiture plate « chaude » bitumineuse

La toiture plate est composée comme suit :

- ❖ du support en pente de manière à former les pentes d'écoulement. La forme de pente est réalisée soit par le support lui-même, qu'il soit en béton de structure, en bois ou en bacs acier soit par la mise en œuvre d'un béton de pente. Certains systèmes utilisés (type Pluvia) tolèrent une zone plate autour des crêpines d'évacuation. Ces zones sont définies suivant les indications du fabricant et les normes en vigueur ;
- ❖ d'une couche primaire de vernis de bitume d'imprégnation et d'adhérence ;
- ❖ d'un pare-vapeur adapté à la classe hygrométrique, composé d'une membrane armée de 3 mm en pose soudée ;
- ❖ d'une isolation collée (adhérence partielle) en PUR, PIR ou autre ;
- ❖ d'une étanchéité bicouche composée d'une sous-couche par membrane armée de 3 mm en pose soudée ou collée et d'une couche de finition par membrane armée de 4 mm en pose soudée ou collée ;
- ❖ d'une protection de l'étanchéité par une finition ardoisée ou par un lestage en gravier roulé posé sur un film non tissé de fibre de verre ;
- ❖ des relevés d'étanchéité le long de toutes les parois verticales et ce, sur le périmètre de toutes les surfaces de toitures, balcons, terrasses, de même qu'autour de tous les éléments tels que murets, colonnes, lanterneaux, supports de ventelles, de grilles, de machineries, etc ;
- ❖ de tous les accessoires : chanfreins, solins et crêpines, profils de rive ;
- ❖ pour les toitures lestées, d'une protection de l'étanchéité par une finition ardoisée ou par un lestage en gravier roulé posé sur un film non tissé de fibre de verre ;
- ❖ pour les toitures vertes extensives, d'un substrat pré-cultivé en sédums posé sur une membrane de protection, de drainage et filtration.
 - o Certaines zones de toitures sont traitées en zones "stériles" par un lestage en gravier roulé, des dalles drainantes en béton, ou tout autre matériau compatible.
 - o Sont également traitées en zones "stériles" (sur 30 cm de large au minimum) :
 - les zones d'accès pour entretien ;
 - les périmètres des zones végétalisées ;
 - les périmètres des émergences de toiture ;
 - les périmètres ou linéaires des évacuations d'eau (avaloirs, trop-pleins, gouttières, ...) ;
 - les périmètres de part et d'autre de joints de dilatation.

4.3 OUVERTURES

4.3.1 Exutoires de fumées

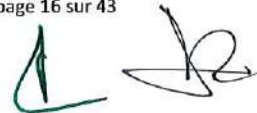
Toiture à versant :

Un exutoire de fumée sous la forme d'une fenêtre de toiture est placé au sommet des cages d'escalier conformément aux prescriptions légales en matière d'incendie. Il est équipé d'un système d'ouverture et de fermeture automatisé avec commande manuelle à distance suivant imposition du Service Incendie.

Toiture plate :

Un exutoire de fumée sous la forme d'une coupole est placé au sommet des cages d'escalier conformément aux prescriptions légales en matière d'incendie. Il est équipé d'un système d'ouverture et de fermeture automatisé avec commande manuelle à distance suivant imposition du Service Incendie.

Les exutoires insérés dans des toitures plates peuvent éventuellement être utilisés comme accès à la toiture pour les interventions techniques.



5. MENUISERIE EXTERIEURE

5.1 GENERALITES

5.1.1 Généralités – Ventilation – Types de châssis

Le type de portes extérieures, le ton des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) et le modèle des garde-corps sont choisis par l'architecte conformément aux prescriptions urbanistiques.

Les types de châssis sont définis sur les plans (fixes, ouvrant simple, double ouvrant, oscillo-battant, coulissant, levant-coulissant, ...).

Suivant le type de parement de façades, le jointoiment extérieur des châssis est assuré soit par un profilé d'étanchéité muni d'un joint compressible, soit par un joint compressible ou par un joint au mastic souple.

5.2 CHASSIS DES SAS D'ENTREE

La porte d'entrée principale (entre le sas d'entrée et l'extérieur) est réalisée en aluminium thermolaqué et est équipée :

- ❖ d'un ferme-porte automatique en applique avec bras de rappel à glissière ;
- ❖ d'une serrure électrique raccordée sur le système de vidéophonie ;
- ❖ d'une serrure à clef commune avec bouton rotatif côté intérieur ;
- ❖ de vitrages doubles feuilletés côté intérieur et extérieur, conformément à la réglementation en vigueur ;
- ❖ si nécessaire, d'une grille de décompression ;
- ❖ de poignées ou poussoirs en inox.

La porte d'entrée entre le sas d'entrée et le hall de distribution est réalisée en aluminium thermolaqué et est équipée :

- ❖ d'une serrure électrique raccordée sur le système de vidéophonie ;
- ❖ d'un ferme-porte automatique en applique avec bras de rappel à glissière ;
- ❖ d'une serrure à clef commune avec bouton rotatif côté hall de distribution ;
- ❖ de vitrages double feuilletés des 2 côtés ;
- ❖ d'une grille de décompression ;
- ❖ de poignées ou poussoirs en inox.

5.3 CHASSIS EN FACADE

Suivant indications reprises aux plans, les châssis de fenêtres ou de portes-fenêtres sont soit fixes, soit munis d'un système d'ouverture oscillo-battant, coulissant ou levant-coulissant.

5.3.1 Châssis en PVC

Les menuiseries extérieures en façade sont réalisées en PVC.

Les profilés sont extrudés et composés de chambres contenant des colonnes d'air assurant une excellente isolation thermique des menuiseries extérieures.

Les châssis sont réalisés à double frappe et munis d'un système d'évacuation d'eau intégré à la pièce d'appui.

Suivant la dimension des châssis, des profilés métalliques galvanisés placés dans la chambre principale renforcent les profilés PVC.

La surface extérieure est de type structurée de ton défini au permis d'urbanisme et la face intérieure est lisse et de ton blanc.

5.3.2 Poignées

Les poignées de manœuvre ont un corps en acier recouvert de nylon dont la teinte est assortie à la teinte intérieure des châssis.

5.3.3 Quincailleries sécurisées

Des quincailleries sécurisées de type "gâche champignon" ou équivalent sont prévues pour tous les châssis situés au premier niveau d'accessibilité par rapport au terrain naturel.

5.4 VITRAGE

5.4.1 Type de vitrage

Pour les éléments de menuiserie extérieure délimitant le volume chauffé, il est prévu des vitrages doubles composés de 2 feuilles de glace polie avec une épaisseur de minimum 10 mm d'un gaz spécifique entre les feuilles de verre.

L'épaisseur des glaces est aussi fonction de la dimension des châssis et des contraintes de sécurité.

5.4.2 Performances thermiques

Les vitrages sont doubles à haute performance d'isolation thermique : $U_g \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ (sauf cas spécifiques).

Le type de vitrage peut être adapté en fonction de l'emplacement de la baie afin d'assurer une performance thermique en accord avec le calcul de performance énergétique du bâtiment.

5.4.3 Performances à la sécurité des personnes

Les vitrages sont sécurisés contre les chocs et les chutes de personnes (conformément à la norme NBN S 23-002/A1/AC(12/2010)).

5.4.4 Performances sécurité à l'effraction

Certains vitrages sont sécurisés contre les chocs conformément à la NBN S 23-002/A1/AC(12/2010) avec verre feuilleté 33.2 ou supérieur sur la face intérieure et/ou extérieure.

Les vitrages sont sécurisés contre le vandalisme pour tous les châssis situés au premier niveau d'accessibilité par rapport au terrain naturel. Là où un vitrage feuilleté est déjà prévu pour répondre à la sécurité aux chocs, la sécurité « anti-vandalisme » sera rencontrée sans autre dispositif.

Du fait du recours à l'utilisation de vitrages de types différents (feuilletés face externe/interne, feuilletés/non feuilletés) dans un même appartement ou dans des façades vues simultanément, de légères différences d'aspect peuvent apparaître et sont à considérer comme normales.

5.5 FERRONNERIE

Les dimensions et la géométrie des garde-corps et des rampes sont définies par l'architecte conformément à la norme NBN B 03-004_2017.

5.5.1 Garde-corps

Les garde-corps des balcons et terrasses sont constitués de tubes ou plats métalliques suivant modèle proposé par l'architecte conformément aux normes de sécurité.

Ils reçoivent une protection contre la rouille (métallisation), ainsi qu'une peinture de finition laquée ou ils sont thermolaqués, de ton défini conformément aux prescriptions urbanistiques.

Selon leur niveau d'allège et le type d'ouverture, certaines fenêtres seront aussi équipées de traverses extérieures de sécurité en acier laqué dont le modèle sera assorti aux garde-corps.

5.5.2 Mains courantes des escaliers communs

Les mains-courantes et les garde-corps des escaliers et des paliers communs seront réalisées soit en acier laqué, soit en aluminium thermolaqué, de ton défini par l'architecte.

5.5.3 Brise-vue

Les brise-vues entre balcons ou terrasses contigus (accolés) seront réalisés en panneaux de verre trempé ou feuilleté et translucide, supportés par une ossature métallique ayant reçu une protection contre la rouille et une peinture de finition laquée ou thermolaquée. La teinte est définie par l'architecte.

5.6 PORTES DE GARAGE

5.6.1 Porte sectionnelle du garage collectif

La porte de garage est de type « sectionnelle ». Elle est constituée de panneaux métalliques à double paroi. La face extérieure de ton défini au permis d'urbanisme est structurée et la face intérieure est lisse.

L'isolation thermique est réalisée par injection de mousse PU.

Une motorisation avec variateur de fréquences permet l'ouverture et la fermeture automatique de la porte, deux télécommandes sont prévues par emplacement de parking intérieur.

En cas de nécessité, la porte sectionnelle est également pourvue d'une grille pour la ventilation des sous-sols.

Conformément aux normes de sécurité EU et NBN, ces portes sont équipées :

- ❖ d'un feu clignotant signalant la mise en marche ;
- ❖ d'un débrayage manuel en cas de panne de la motorisation ou de coupure de courant ;
- ❖ d'un interrupteur intérieur de commande manuel ;
- ❖ d'un bouton stop d'arrêt d'urgence ;
- ❖ d'un œil électronique d'arrêt de fermeture.

Pour répondre à la norme acoustique NBN S-01-400-1, ces portes sont équipées :

- ❖ d'intercalaires acoustiques en caoutchouc (ou équivalent) pour les fixations murales ;
- ❖ d'intercalaires acoustiques de type « cloche » (ou équivalent) pour les fixations au plafond.

6. CLOISONNEMENT INTERIEUR DES UNITES DE LOGEMENTS

6.1 CLOISONS EN CARREAUX DE PLATRE

Les cloisons sont réalisées en carreaux de plâtre d'une épaisseur de 10 cm à emboîtement présentant deux faces parfaitement lisses. La première rangée d'assise des cloisons de tous les locaux est réalisée en carreaux hydrofugés. Les locaux humides (salles de bain et/ou de douche) sont, eux, réalisés avec ce type de carreaux sur toute la hauteur des cloisons.

Les baies sont renforcées en linteau par des profils métalliques spécifiques, ou par des linteaux en béton préfabriqué.

6.2 GAINES TECHNIQUES

Les gaines techniques réalisées au moyen de carreaux de plâtre font l'objet de précautions particulières concernant l'isolation acoustique, notamment par une double cloison en carreaux de plâtre avec interposition d'un isolant acoustique pour les gaines en contact avec une pièce de vie (uniquement : séjour, cuisine et chambre).

6.3 DOUBLAGE DES MURS MITOYENS

Selon prescriptions reprises sur les plans, un doublage des murs mitoyens est réalisé en carreaux de plâtre de 10 cm d'épaisseur

7. PLAFONNAGE - FAUX-PLAFOND – TABLETTES DE FENÊTRE

7.1 GENERALITES

Quel que soit le type d'enduit (mince ou épais), selon les prescriptions du fabricant et en fonction du support, un primer d'accrochage sera préalablement appliqué pour garantir la parfaite adhérence au support.

La finition est lisse, à grain fin et non effritable, rendant murs et plafonds prêts à recevoir une peinture ou un revêtement décoratif moyennant les travaux préparatifs d'usage.

Des cornières d'angles sont prévues. Il s'agit de profilés spéciaux galvanisés scellés dans le plafonnage à tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou un carrelage mural.

Les parkings, garages, caves, locaux techniques et assimilés ne sont pas prévus à plafonner.

7.2 ENDUIT PELLICULAIRE OU DE LISSAGE

Enduit sur carreaux de plâtre

Les cloisons en carreaux de plâtre présentent une surface très lisse d'origine. Un enduit pelliculaire de lissage au moyen d'un produit spécifique conforme aux recommandations des fabricants sera appliqué sur ces parois. Cet enduit à une épaisseur inférieure à 1 mm.

7.3 ENDUIT MINCE

Enduit sur éléments en silico-calcaire et sur plafond en prédalles

Un enduit intérieur mince, de 1 à 3 mm, est projeté sur les murs et plafonds des pièces habitables, sas, halls communs, escaliers et dégagements.

Les joints des prédalles sont préalablement traités.

7.4 ENDUIT EPAIS MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS

Enduit sur les maçonneries en blocs de béton, sur les voiles de béton, sur les poutres en béton et sur les murs de façades en silico-calcaire et sur les plafonds en dalles de béton ou en hourdis

Un enduit monocouche de minimum 8 mm est projeté sur les murs de façades et sur les éléments en béton, des locaux habitables et espaces communs situés hors sol.

Aux endroits nécessaires (ex : jonctions de l'enduit entre les murs et les surfaces en plaques de plâtre plafonnées), l'enduit est proprement cranté.

7.5 FAUX-PLAFONDS / CAISSONS

Les faux-plafonds sont réalisés au moyen de plaques de plâtre à jointoyer fixées sur une ossature métallique suspendue.

La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant.

La finition des plaques est réalisée par un enduisage des joints et des fixations.

Le type de plaques utilisées (standard, résistante à l'humidité, EI) est adapté à la situation.

7.6 TABLETTES

Les tablettes de fenêtre d'une épaisseur de ± 2 cm sont en pierre naturelle ou en marbre-résine. Les angles sont chanfreinés et les faces vues sont polies. Elles sont posées dans les locaux plafonnés, en saillie sur les enduits finis et avec un léger débordement de part et d'autre des bales (encastrement latéral).

Lorsque le mur dans lequel est située la baie de fenêtre est lui-même revêtu en faïences, les tablettes et les joues de baies sont également réalisées en faïences.

8. CHAPES - REVETEMENTS DE SOLS ET MURS

8.1 CHAPES

8.1.1 Généralités

Les tuyauteries et tubages autres que pour le chauffage sol sont enrobés dans la sous-chape isolante.

8.1.2 Chapes en PU projeté

Les dalles sur locaux non-chauffées (ex : parking) sont recouvertes d'une chape d'enrobage isolante en mousse de PU projeté.

8.1.3 Chapes en béton mousse

Les dalles sur locaux chauffées (ex : entre appartements) sont recouvertes d'une chape d'enrobage en béton mousse.

8.1.4 Chapes de finition

Les chapes de finition sont réalisées à l'aide d'un mélange de ciment et de sable de rivière.

Les chapes d'une épaisseur de 8 cm minimum et 5 cm minimum au-dessus des tuyauteries de chauffage, sont de type flottant.

Les conduits de chauffage par le sol sont enrobés dans cette chape.

Elles sont renforcées par un treillis en acier galvanisé 50/50/2/2 disposé à mi-épaisseur.

8.2 ESCALIERS

8.2.1 Revêtement d'escalier entre les caves et parkings en sous-sol et le rez-de-chaussée

Les escaliers et paliers sont en béton préfabriqué lissé et sont munis d'un nez de marche intégré synthétique.

8.2.2 Revêtement d'escalier entre le rez-de-chaussée et les étages

8.2.2.1 Cage d'escalier fermée

Les escaliers et paliers sont en béton préfabriqué lissé et sont munis d'un nez de marche intégré synthétique.

8.3 REVETEMENTS DE SOLS

8.3.1 Revêtements de sol au sous-sol

8.3.1.1 *Parkings, caves, garages, aires de circulation, locaux techniques, dégagements autres qu'escaliers et cages d'ascenseurs*

Le revêtement de sol (à l'exception du dégagement de la cage d'escalier et de l'ascenseur) est constitué d'une chape industrielle ou assuré par le polissage au quartz de la dalle de béton (voir corps d'état « gros-œuvre », article « dalle de sol »).

8.3.1.2 *Dégagements des cages d'escaliers et ascenseurs*

Les dégagements des cages d'escaliers et d'ascenseurs en sous-sol sont carrelés avec un carrelage de même valeur que celui des locaux privés. Les plinthes sont assorties.

8.3.1.3 *Entre-portes*

Au droit des portes de cave jouxtant les zones de parkings, un entre-porte est prévu en léger ressaut d'environ 10 mm par rapport aux revêtements de sol fini. Ce ressaut est chanfreiné de part et d'autre de l'entre-porte en rattrapage des sols finis. Ces entre-portes sont réalisés en pierre naturelle.

8.3.2 Sol du rez-de-chaussée et des étages

8.3.2.1 *Carrelages des communs*

8.3.2.1.1 *Sas d'entrée et hall d'entrée au rez-de-chaussée*

Le sas d'entrée et le hall d'entrée sont carrelés avec un carrelage, une pierre naturelle ou un revêtement en pierre reconstituée, avec plinthes assorties.

8.3.2.1.2 Dégagements

Les dégagements sont prévus carrelés avec un carrelage de même valeur que le carrelage des locaux privatifs, avec plinthes assorties.

8.3.2.1.3 Locaux techniques et assimilés

Les locaux techniques et assimilés sont prévus carrelés avec un carrelage de service, avec plinthes assorties.

8.3.2.2 Carrelage des appartements

Les carrelages des appartements sont à choisir par l'acquéreur dans toute la gamme existante, de format, de régularité et de planéité courante, présentée dans la salle d'exposition du Promoteur.

Les carrelages sont collés sur la chape.

La remontée périphérique en plinthe de la membrane acoustique permet la dilatation du revêtement de sol.

Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'acquéreur, de son format et du mode ou de la difficulté de pose (diagonale, cabochon, frise, tapis, bordures, double encollage, ...).

Un carrelage d'une valeur achat de 35,00 EUR/m² hors TVA, et d'un format 60 x 60 cm, est prévu au sol de tous les locaux. Le bas des murs des locaux carrelés reçoit une plinthe en MDF prépeinte de teinte blanche.

Pour toute modification éventuelle de ces choix, se référer aux articles 18.4 et 18.5 du présent Cahier Spécial des Charges.

8.3.2.3 Entre-portes

Au droit des portes palières des appartements, un entre-porte est prévu en léger ressaut d'environ +/- 3 mm par rapport aux revêtements de sol fini. Ce ressaut est chanfreiné de part et d'autre de l'entre-porte en rattrapage des sols finis. Ces entre-portes sont réalisés en pierre naturelle.

8.4 MURS

8.4.1 Nattes étanches

Pour les parois (murs et cloisons) situées à l'aplomb des baignoires et des douches, une natte étanche est prévue avant la pose des faïences.

8.4.2 Faïences murales

Les carrelages sont à choisir par l'acquéreur dans la salle d'exposition du Promoteur.

Les faces vues des habillages de baignoires sont carrelées.

Aux endroits où les faïences murales sont posées jusqu'au sol, il n'est pas prévu de plinthes.

Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'acquéreur, de son format et du mode de pose particulier.

Dans les salles d'eau, il est prévu de carrelé le contour de la baignoire et/ou du tub de douche, sur toute la hauteur des murs + un débord de 10 cm au-delà de l'appareil.

Les habillages des bâti-chasse pour wc dans les locaux wc séparés ne sont pas prévus carrelés.

Les locaux wc séparés ne sont pas prévus carrelés.

Le carrelage de format 60 x 60 cm a une valeur de 35,00 EUR/m² hors TVA.

Pour toute modification éventuelle de ces choix, se référer aux articles 18.4 et 18.5 du présent Cahier Spécial des Charges.

9. MENUISERIE INTERIEURE

9.1 CLES

La clé qui permet l'accès à l'appartement permet, via combinaisons adaptées, d'ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble ainsi que celles des locaux « compteurs électriques » et « compteurs eaux ». Une clé indépendante permet d'ouvrir la cave privative.

Les clés donnant accès aux autres locaux communs comme la chaufferie et le local nettoyage sont spécifiques et destinées au syndic ou aux personnes désignées par la copropriété.

9.2 PORTES

Remarque :

Les cotations sur les plans sont les dimensions des baies de maçonnerie et non celles de passage.

9.2.1 Porte d'entrée des appartements (porte palière)

Les portes, dont la pose est effectuée par un poseur agréé, ont une résistance au feu de 30 minutes (EI 30) et sont agréées BENOR (norme NBN 713.020).

Tous les appartements sont équipés d'une porte palière de sécurité dont la feuille de porte d'une hauteur de 211,5 cm est à chants plats, avec les faces côté intérieure et côté extérieur recouvertes de HPL (stratifié haute pression), et une huisserie en tôle d'acier laquée ton blanc.

Le vantail est équipé d'un œil espion et d'une serrure à cylindre à 3 points de fermeture.
La quincaillerie extérieure est un tirant et à l'intérieur une poignée.

Le bloc porte est agréé ANTI-EFFRACTION CLASSE 2 suivant les normes européennes (NBN-EN 1627).

L'ensemble présente une performance acoustique $R_w = 37$ dB (suivant essai de laboratoire agréé).

9.2.2 Portes intérieures des appartements

Les blocs portes sont de type « à battée ». Leur position est indiquée sur les plans. Différents modèles sont à choisir par l'acquéreur dans la gamme proposée dans la salle d'exposition du Promoteur.

Pour assurer le transfert d'air entre les différents locaux imposé par la réglementation PEB, les portes sont posées de façon à obtenir un jour de ± 8 mm en partie inférieure.

Moyennant adaptation du prix ou non, l'acquéreur a la faculté de choisir d'autres portes parmi la large gamme présentée dans la salle d'exposition du Promoteur.

Des portes intérieures (avec grilles de ventilation adaptées) à haut coefficient d'isolation acoustique peuvent être proposées moyennant adaptation de prix à convenir.

9.2.2.1 Portes ouvrantes traditionnelles

9.2.2.1.1 Portes pleines

9.2.2.1.1.1 *Bloc-porte laqué blanc*

Le bloc porte est composé d'une feuille de porte à battée d'une hauteur de 211,5 cm, avec une âme tubulaire et d'une huisserie à bords arrondis munie d'un joint périphérique en PVC.

L'ensemble est fini d'usine de ton blanc.

La quincaillerie est constituée de 2 paumelles réglables et d'une serrure à double pêne.

La poignée est courbe, en inox, avec rosace de finition ronde.

9.2.2.1.2 Portes en verre

9.2.2.1.2.1 *Porte en verre transparente sur huisserie et charnière inox*

Suivant indications aux plans, le séjour est séparé du hall par une porte en verre securit type « PLANILUX » clair de 8 mm d'épaisseur et de 209,5 cm de hauteur, posée dans une huisserie assortie aux autres feuilles de porte décrite ci-avant et munie d'une béquille et paumelles à angles droits finition inox.

9.2.3 Portes des communs et des caves

9.2.3.1 Portes en bois

La feuille de porte est à chant plat et présente une hauteur de 201,5 ou 211,5 cm selon la situation.
Le revêtement de la feuille de porte est en stratifié, la finition est choisie par l'architecte.

Si une résistance au feu est demandée, ces portes, dont la pose est effectuée par un poseur agréé (si la réglementation l'exige), auront une résistance au feu conforme au règlement incendie et seront agréées suivant les normes en vigueur.
Elles sont équipées d'un ferme-porte automatique avec bras de rappel intégré au boîtier (type bras à glissière « invisible »).

Dans tous les cas, les paumelles sont en inox, la serrure à cylindre est à double pêne. Le modèle de la clenche est défini par l'architecte.

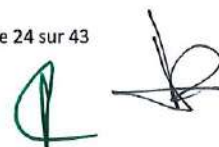
9.2.4 Arrêts de portes

Pour les portes communes se rabattant à l'ouverture sur un mur perpendiculaire par rapport à leur position « fermée », il sera prévu un arrêt de porte en inox avec bouchon en caoutchouc synthétique en pose au sol ou au mur.

Pour les portes privatives, les arrêts de portes seront placés uniquement pour les portes s'ouvrant à 90° contre un mur ou un radiateur.

9.3 BOITES AUX LETTRES

Un ensemble mobilier reprenant les boîtes aux lettres, le vidéo-parlophone et un miroir est installé dans le hall d'entrée.
Cet ensemble « boîtes aux lettres » est réalisé conformément aux spécifications de l'architecte, des recommandations de la Poste et selon les prescriptions pour l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.



10. SANITAIRES

10.1 GENERALITES

10.1.1 Descriptif de l'installation

Installations avec compteurs eau froide dans un local commun – Chaufferie collective

Installation complète en aval du compteur général et des compteurs individuels qui sont posés par la société distributrice.

Elle comprend :

- ❖ l'alimentation individuelle en eau froide sanitaire des appartements en tube synthétique ;
- ❖ l'installation d'alimentation en eau chaude sanitaire avec une boucle de distribution ;
- ❖ les compteurs individuels à fréquence de consommation d'eau chaude ;
- ❖ suivant l'implantation et le mode de distribution, les éventuels collecteurs sanitaires seront positionnés dans l'appartement (local buanderie ou hall) ;
- ❖ les tuyauteries d'alimentation des appareils en tubes synthétiques ;
- ❖ les décharges en PVC « qualité sanitaire ». Lorsque les prescriptions locales l'imposent ou pour des impératifs techniques, des décharges en polypropylène (PP) ou similaires sont utilisées ;
- ❖ la fourniture et la pose des appareils définis aux plans signés accompagnant le compromis de vente. Leur position définitive sera fixée de commun accord avec l'acquéreur et l'installateur. Ces appareils (lavabo, wc, lave-mains, baignoire, douche, ...) sont choisis par l'acquéreur dans la salle d'exposition du Promoteur pour un budget précisé ci-dessous, budget qui comprend aussi tous les accessoires (robinets d'arrêts, siphons, ...).

10.1.2 Informations complémentaires

Les tuyauteries sont apparentes en caves de même que dans les locaux communs non plafonnés. Elles sont encastrées dans les murs et les chapes dans les autres locaux. Dans ce dernier cas, si l'encastrement s'avère techniquement impossible, elles seront intégrées dans un contre-mur.

En outre, sont également prévus :

- ❖ l'alimentation en eau chaude et froide et la décharge pour l'évier de la cuisine, y compris les robinets d'arrêt de type « SCHELL » dont un à double usage pour le raccordement d'un lave-vaisselle ;
- ❖ une alimentation avec robinet double service en eau froide et une décharge pour la machine à laver le linge sont situées dans chaque appartement (suivant indications aux plans).

Tous les appareils ainsi que les alimentations et décharges doivent être prévus lors de l'établissement des plans (types et emplacements). Il est entendu que la possibilité de choisir les emplacements et les appareils sanitaires dépendra de l'état d'avancement des travaux (se référer aux articles 18.4 et 18.5 du présent Cahier Spécial des Charges).

La production d'eau chaude et son raccordement font partie du corps d'état « Chauffage ».

Une ventilation primaire assure la ventilation du réseau des décharges sanitaires.

L'alimentation en eau fait l'objet d'un traitement particulier en raison de sa dureté.

Des équipements de traitement collectif sont placés sur la production d'eau chaude sanitaire.

10.2 APPAREILS SANITAIRES

Les appareils sanitaires prévus de base et compris dans le prix de vente du compromis sont représentés sur le plan A3 d'exécution de l'appartement concerné par le dessin du mobilier et des appareils en trait continu avec mention des références FT (Fiche Technique).

Les caractéristiques et prix des différentes références FT sont les suivantes (prix catalogue de la salle d'exposition du Promoteur en date du 26.10.2023) :

référence	description des éléments sanitaires prévus pour les appartements suivants : "Résidence LONDON" - immeuble 1 suivant indications aux plans	valeur d'achat prix public hors TVA en EUR
FT 601.a	BAIGNOIRE ACRYLIQUE 170 x 75 Baignoire acrylique Novellini Calos 170 x 75 cm, vidage automatique à câble, mitigeur bain/douche mural Grohe Eurosmart avec garniture Tempesta 100	740
FT 605.a	BAIGNOIRE ACRYLIQUE 180 x 80 Baignoire acrylique Novellini Calos 180 x 80 cm, vidage automatique à câble, mitigeur bain/douche mural Grohe Eurosmart avec garniture Tempesta 100	740
FT 520.v	DOUCHE 90 x 90 ACCES ANGLE (configuration 2 murs en « L ») Receveur de douche acrylique Idéal Standard Diana 90 x 90 x 4 cm, mitigeur de douche thermostatique Grohe Grohtherm 800 avec barre de douche et douchette chromée Tempesta Cosmopolitan, avec accès d'angle Novellini Lunes et parois fixes en verre transparent, profilés argent	1525
FT 536.j	DOUCHE 140 x 90 PORTE COULISSANTE AVEC PAROI LATÉRALE FIXE (configuration 2 murs en « L ») Receveur de douche acrylique Idéal Standard Diana 140 x 90 x 4 cm, mitigeur de douche thermostatique Grohe Grohtherm 800 avec barre de douche et douchette chromée Tempesta Cosmopolitan, porte de douche coulissante avec paroi fixe Novellini Lunes en verre transparent, profilés argent	2210
FT 537.m	DOUCHE 160 x 90 PORTE COULISSANTE AVEC PAROI LATÉRALE FIXE (configuration 2 murs en « L ») Receveur de douche acrylique Idéal Standard Diana 160 x 90 x 4 cm, mitigeur de douche thermostatique Grohe Grohtherm 800 avec barre de douche et douchette chromée Tempesta Cosmopolitan, porte de douche coulissante avec paroi fixe Novellini Lunes en verre transparent, profilés argent	2330
FT 539.m	DOUCHE 180 x 90 PAROI LIBRE (configuration 3 murs en "U" ou 2 murs en « L ») Receveur de douche acrylique Idéal Standard Diana 180 x 90 x 4 cm, mitigeur de douche thermostatique Grohe Grohtherm 800 avec barre de douche et douchette chromée Tempesta Cosmopolitan, paroi de douche libre Walk-In 118-120 cm, verre transparent, barre de stabilisation	1805
FT 314.c	LAVE-MAINS 36 x 26 Lave-mains en porcelaine blanche Villeroy & Boch Architectura 36 x 26 cm, robinet eau froide Hansgrohe Logis, siphon bouteille chromé avec crépine, miroir 40 x 60 cm	245

FT 401.b	MEUBLE LAVABO 60 cm MIROIR	955
Meuble lavabo Sanijura Mundo blanc suspendu de 60 cm de large, 2 tiroirs, table vasque moulée simple en marbre de synthèse, mitigeur lavabo monocommande Grohe Eurosmart, miroir et éclairage LED		
FT 402.b	MEUBLE LAVABO 80 cm MIROIR	1080
Meuble lavabo Sanijura Mundo blanc suspendu de 80 cm de large, 2 tiroirs, table vasque moulée simple en marbre de synthèse, mitigeur lavabo monocommande Grohe Eurosmart, miroir et éclairage LED		
FT 454.b	MEUBLE LAVABO 120 cm MIROIR	1555
Meuble lavabo Sanijura Mundo blanc suspendu de 120 cm de large, 2 tiroirs, table vasque moulée double en marbre de synthèse, mitigeurs lavabo monocommande Grohe Eurosmart, miroir et éclairage LED		
FT 161	WC SUSPENDU	480
Bâti support avec chasse encastrée Grohe Rapid pour WC suspendu, cuvette Villeroy & Boch Saval en porcelaine blanche, siège en matière synthétique avec charnières en inox		

En version de base, les meubles-lavabos sont prévus de couleur blanche. D'autres coloris peuvent être demandés en salle d'exposition moyennant disponibilité et adaptation du prix (se référer aux articles 18.4 et 18.5 du présent Cahier Spécial des Charges).

Si, pour des raisons exceptionnelles et indépendantes de la volonté du promoteur (augmentation des matières premières entrant dans la fabrication des appareils sanitaires), le prix de ces appareils venait à augmenter, la différence entre le budget repris ci-dessus et le prix réel est à charge des acquéreurs.

Le promoteur se réserve le droit de remplacer les appareils et mobiliers prévus ci-avant par d'autres éléments de standing et qualité équivalents.

La pose des appareils repris ci-dessus est comprise dans le prix à concurrence du budget alloué. Si l'acquéreur opte pour du matériel sanitaire différent ou complémentaire à celui repris dans le tableau ci-dessus et dans les plans de l'appartement concerné, se référer aux articles 18.4 et 18.5 du présent Cahier Spécial des Charges.

Toutefois, d'autres compléments de pose peuvent être également appliqués lors d'exécutions particulières comme, robinetterie encastrée, tub de douche encastré en chape, tub de douche grand format, ajout de wc avec habillage bâti-support, ...

10.3 HABILLAGE VERTICAL DE BAIGNOIRE

La finition de l'habillage permet de poser un carrelage. Il est réalisé en carreaux de plâtre hydrofugé de 5 cm d'épaisseur ou en panneaux isolants parementés. Un regard de visite (fixé par joint souple, clips ou aimants) est incorporé pour accéder aux accessoires de vidange de la baignoire.

10.4 ROBINETS EXTERIEURS

Parties communes

Pour chaque Résidence, en fonction de la taille, du nombre d'accès ou de façades accessibles des communs, un ou des robinets extérieurs double service à commande par clé carrée avec protection contre le gel sont prévus et sont implantés à des endroits à déterminer par le bureau d'étude ou l'architecte.

Du fait de l'alimentation récupérée sur l'eau de pluie, l'eau est non potable et peut présenter une légère coloration ainsi que quelques résidus ou dépôts.

Parties à jouissance privative

Chaque appartement situé au rez-de-chaussée disposant d'une terrasse ou d'un jardin sera muni d'une cassolette extérieure avec protection contre le gel.

L'alimentation se fera en eau de ville.

10.5 RESEAU INCENDIE

L'installation est mise en conformité en fonction des remarques reprises dans le rapport du Service Incendie et comprend, les dévidoirs, les hydrants et les extincteurs imposés.

Suivant les prescriptions incendie, un système d'extinction automatique d'incendie par sprinklers est installé dans le parking.

11. CHAUFFAGE

11.1 GENERALITES

11.1.1 Locaux non chauffés

Il n'est pas prévu de corps de chauffe dans les communs.

11.1.2 Système d'émission de chauffage

La puissance du système d'émission du chauffage par le sol, sauf appoint en salles d'eau, sera déterminé en fonction des équipements standards existants sur le marché et par l'étude de chauffage établie après l'élaboration des plans définitifs. Le calcul des déperditions s'effectue suivant les normes en vigueur.

Le calcul des besoins énergétiques est conforme aux prescriptions de la norme NBN EN 12831-1 ANB : 2020.

11.1.3 Démarrage et entretien

Le service technique de l'entreprise assure la mise en service de l'installation de chauffage.

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge de l'acquéreur à partir de la réception provisoire.

11.2 CHAUFFAGE COLLECTIF A EMISSION PAR LE SOL

11.2.1 Production de chauffage

Le chauffage des appartements est assuré par un système 'hybride' collectif comprenant une ou plusieurs pompe(s) à chaleur air/eau assistée(s) par une chaudière au gaz à haut rendement. La chaudière et la(les) pompe(s) à chaleur sont pilotées par une régulation spécifique avec sonde extérieure et des équipements connectés nécessitant un accès permanent à un réseau de transmission de données non local.

11.2.2 Production d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un système commun raccordé aux générateurs qui assurent également la production du chauffage (chaudière et pompe(s) à chaleur). La distribution s'effectue via une boucle d'eau chaude sanitaire alimentée par des circulateurs. Un ou plusieurs ballon(s) de stockage sont prévus.

11.2.3 Distribution (tuyauteries)

L'installation complète en aval de la chaudière comprend :

- ❖ dans la chaufferie et les gaines techniques, les pompes de circulation, les colonnes calorifugées, les tuyauteries d'alimentation en chauffage ;
- ❖ dans les appartements, les collecteurs de départ et de retour des circuits de chauffage.

L'installation est apparente dans les caves, chaufferies, locaux techniques et locaux non plafonnés et encastrée dans les autres locaux ou mise dans un faux plafond si l'environnement ne permet pas l'encastrement.

11.2.4 Emission : chauffage sol

11.2.4.1 Chauffage sol

Les appartements sont équipés d'une installation de chauffage sol à circulation d'eau. L'installation du chauffage sol est réalisée à l'aide de tuyaux synthétiques déroulés sur toute la surface à chauffer. Ces tuyaux sont recouverts ensuite par une chape et le revêtement de sol.

Moyennant étude afin de confirmer ou infirmer la compatibilité d'un revêtement de sol de type parquet avec le chauffage sol, l'acquéreur pourra le cas échéant choisir en option un revêtement de sol de type parquet. Les coûts du supplément d'étude et du supplément d'installation correspondant seront à charge de l'acquéreur.

11.2.4.2 Chauffage d'appoint par radiateurs / ventilo-convecteurs

Le Promoteur prévoit un radiateur d'appoint dans les salles d'eau. Ce sont des radiateurs décoratifs sèche-serviette électriques de type « RADSON FLORES ET » ou similaire (avec turbo intégré en bas du radiateur). La teinte est blanche et la dimension est adaptée à la configuration et au volume à chauffer. Un thermostat spécifique permettra la régulation de celui-ci.

11.2.4.3 Régulation individuelle

La régulation est assurée par un thermostat d'ambiance unique à programmation journalière pour l'appartement.

12. VENTILATION

12.1 VENTILATION DES SOUS-SOLS

La ventilation des sous-sols est réalisée suivant la réglementation en vigueur.

12.1.1 Caves

La ventilation des caves et/ou des vides ventilés est forcée, et est assurée grâce à des conduits d'aération et/ou des grilles dimensionnés et placés suivant les indications reprises aux plans.

12.1.2 Garages collectifs

La ventilation naturelle des garages collectifs est assurée par des grilles à ventelles en aluminium prévues dans les murs ou dans les menuiseries et/ou par des soupiraux.

Les éventuels extracteurs mécaniques sont placés aux endroits prescrits et indiqués sur les plans selon étude du bureau d'études responsable.

12.2 VENTILATION DES PARTIES COMMUNES

Une ventilation des communs est prévue.

Le Promoteur se réserve le choix du dispositif à réaliser.

12.3 VENTILATION DES PARTIES PRIVATIVES

12.3.1 Ventilation double flux

La ventilation est de type « double-flux » avec récupération d'énergie :

- ❖ l'alimentation des locaux dits « secs » (séjour, living, chambre, bureau, ...) est assurée par un système de pulsion mécanique (grille ou similaire) intégré dans les plafonds ou les murs ;
- ❖ l'extraction de l'air vicié pour les locaux dits « humides » (salle de bains, cuisine, buanderie, wc, ...) est réalisée par un système d'extraction mécanique.

L'installation comporte un échangeur double flux à haut rendement pour récupérer un maximum d'énergie avant de rejeter l'air extrait des « locaux humides » directement à l'extérieur. L'air pulsé dans les « locaux secs » est donc préchauffé via l'échangeur par l'air chaud extrait.

Ce système permet une économie d'énergie importante par rapport à un système classique d'extraction mécanique, tout en assurant une bonne ventilation des appartements.

Le système double-flux est individuel pour tous les appartements.

Le choix du type de réseau, de conduites de ventilation et de bouches de pulsion et d'extraction est laissé à la libre appréciation du bureau d'études en techniques spéciales. Le réseau est établi sur base de leurs prescriptions.

Remarque :

Le système de ventilation ne permet pas le raccordement d'un sèche-linge, seule l'utilisation d'un sèche-linge à condensation est possible dans l'immeuble.

12.3.2 Hottes de cuisine

Seules des hottes de type « à recyclage à charbon actif » sont possibles (il n'y a donc pas d'exutoire pour hottes à évacuation prévu en façade ou en gaine technique) et leur niveau de bruit émis ne pourra dépasser 60 dBA en régime de pointe.

La hotte n'est pas prévue en base par le Promoteur et son installation est à charge des acquéreurs.

13. ELECTRICITE

L'installation est réalisée conformément aux directives du Règlement Technique en vigueur au moment de l'élaboration des plans. Les travaux débutent par le tracé de l'installation, en collaboration avec l'acquéreur, si l'état d'avancement des travaux le permet, sur les parois des locaux. Les tracés ont pour but de déterminer l'emplacement définitif souhaité des appareils et des équipements détaillés ci-dessous. L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente et sous tube dans les locaux du sous-sol (caves, garages, chaufferie, ...) et dans les locaux non plafonnés.

13.1 INSTALLATION ELECTRIQUE DES COMMUNS

Toutes les parties communes sont équipées de luminaires dont le nombre et le type sont définis par le bureau d'étude technique.

Des détecteurs de présence commandent l'allumage des points lumineux, l'extinction est assurée par une temporisation automatique. Des prises sont prévues en nombre suffisant pour pouvoir assurer le fonctionnement des appareils d'entretien des communs.

Les points lumineux extérieurs sont commandés par des interrupteurs crépusculaires et/ou un détecteur de présence avec temporisation.

Les éclairages autonomes et autres dispositifs de sécurité sont prévus conformes aux réglementations en vigueur et aux dispositions requises par le rapport du Service Incendie.

13.2 INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR LOGEMENT)

L'installation commence au coffret divisionnaire et comprend :

- ❖ un tableau général du type armoire en matière isolante. La protection de ces circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et des disjoncteurs différentiels ;
- ❖ les interrupteurs du type à bascule placés en général à 1,10 m du sol près des huisseries, côté serrure de la porte ;
- ❖ les prises avec sécurité du même type que les interrupteurs ;
- ❖ les arrivées de courant pour les points lumineux, avec soquet E27 et ampoule de chantier ;
- ❖ la liaison équipotentielle principale réalisée en fil V.O.B. reliant à la terre la structure métallique restant accessible, les canalisations de départ et de retour de chauffage, la chaudière et les canalisations sanitaires ;
- ❖ la liaison équipotentielle secondaire réalisée en fil V.O.B. reliant à la terre pour chaque salle d'eau, les parties métalliques des canalisations en eau chaude et eau froide, les canalisations de départ et de retour de chauffage ainsi que la broche de terre des prises ;
- ❖ la réception de l'installation par un organisme agréé ;
- ❖ le(s) compteur(s) de la régie de distribution d'électricité est (sont) placé(s) dans un local technique défini par le Promoteur.

Par unité de logement les divers locaux repris aux plans sont équipés comme suit :

local	description	par unité
hall de jour	point lumineux sur détecteur	1
	prise monophasée	1
	sonnette de palier + vidéo-parlophone (éventuellement dans le séjour)	1
hall de nuit	point lumineux 2 directions	1
	prise monophasée	1
hall de jour et de nuit	point lumineux sur détecteur	1
	prise monophasée	2
séjour ou séjour-chambre pour les studios	point lumineux 1 direction pour l'espace salle à manger*	1
	point lumineux 2 directions pour l'espace salle à manger**	1
	point lumineux 1 direction pour l'espace salon*	1
	point lumineux 2 directions pour l'espace salon**	1
	prise monophasée	8
	prise télédistribution	1
	prise simple RJ45	1
	prise double RJ45	1

* si 1 seul accès

** si 2 accès (ex : hall d'entrée/chambre)

cuisine	point lumineux 1 direction (si séparé de l'espace salle à manger)*	1
	point lumineux 2 directions (si séparé de l'espace salle à manger)**	1
	prise commandée par interrupteur pour l'éclairage du plan de travail	1
	prise monophasée	4
	prise pour taque de cuisson	1
	prise pour la hotte à recyclage à charbon actif	1
	prise pour le four thermique	1
	prise pour le four micro-ondes	1
	prise pour le lave-vaisselle	1
	prise pour le frigo	1
* si 1 seul accès		
** si 2 accès (ex : hall d'entrée/hall de nuit)		

local rangement / débarras	point lumineux 1 direction	1
	prise monophasée	1

local technique / buanderie	point lumineux 1 direction	1
	prise monophasée	2
	kit raccordement DATA sur goulotte	1
	prise pour le groupe de ventilation	1
	prise pour le lave-linge	1
	prise pour le séchoir à condensation	1

local ou espace pour le groupe de ventilation	point lumineux 1 direction	1
	prise pour le groupe de ventilation	1

local wc	point lumineux 1 direction	1
----------	----------------------------	---

salle de bain	point lumineux 1 direction	2
	prise monophasée	2

salle de douche	point lumineux 1 direction	2
	prise monophasée	2

chambre pour 2 personnes	point lumineux 2 directions	1
	prise monophasée	7
	prise télédistribution	1
	prise double RJ45	1

chambre pour 1 personne	point lumineux 1 direction	1
	prise monophasée	4
	prise télédistribution	1
	prise double RJ45	1

cave	point lumineux sur détecteur ***	1
*** alimentation du point lumineux par l'installation électrique des communs		

terrasse / balcon	point lumineux 1 direction*	1
	point lumineux 2 directions**	1
	prise monophasée	1

* si 1 seul accès

** si 2 accès (ex : séjour/chambre)

L'éclairage des caves privatives est raccordé sur le tableau de l'éclairage des communs. L'éclairage est allumé automatiquement soit par un détecteur soit par un contacteur. Dans cette configuration les caves ne sont pas pourvues de prises ni d'interrupteur. Des adaptations par rapport au tableau de synthèse de l'équipement des locaux repris au présent cahier des charges peuvent être apportées par le Promoteur en cours d'exécution, et ce en fonction de la faisabilité technique ou de la cohérence d'implantation des éléments. Le nombre de prises prévu au tableau ci-avant peut être adapté (en fonction de l'avancement des travaux) moyennant adaptation de prix (se référer aux articles 18.4 et 18.5 du présent Cahier Spécial des Charges).

13.3 INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES

L'ensemble résidentiel comprend une « infrastructure de raccordement » conforme à la réglementation en vigueur. Le Promoteur prévoit, en plus de cette infrastructure réglementaire, un système de recharge collectif pour 21 emplacements identifiés comprenant un pré-équipement collectif et une option.

L'entière des parkings en sous-sol est munie d'un système d'extinction automatique d'incendie par pulvérisation d'eau (sprinklage).

13.3.1 Pré-équipement collectif

Le pré-équipement collectif installé par le Promoteur comprend :

- ❖ un accès à la puissance électrique disponible sur un compteur commun et limité 160 A ; triphasé 3x400V hors fonctionnement des équipements communs aux résidences ;
- ❖ un tableau général électrique entièrement équipé et asservi au système de détection incendie ;
- ❖ les gaine(s), câble(s) de puissance électrique souple et/ou rigide, câble(s) de connexion Ethernet et boîte(s) de dérivation(s) éventuelle(s) ;
- ❖ en plus du (des) câble(s) de puissance susmentionné(s), un système de canalisation électrique préfabriquée de marque déposée ;
- ❖ le système de gestion de l'énergie ;
- ❖ les moyens de prévention incendie requis pour le nombre d'emplacements spécifiés.

L'ensemble de ces dispositifs fait partie des infrastructures communes du bâtiment et est soumis au règlement de copropriété.

Le pré-équipement collectif est prévu pour un maximum de 21 emplacements disposés dans des zones définies avec le service de prévention incendie tels que repris sur le plan d'évacuation sur base des plans d'exécution.

13.3.2 Installation privative et raccordement au pré-équipement collectif

A titre optionnel et sur demande de l'acquéreur, le Promoteur peut faire réaliser l'installation privative complète sur les emplacements dédiés. Cette installation comprendra :

- ❖ la borne de recharge pour véhicule électrique ;
- ❖ le raccordement obligatoire de la borne au système de canalisations électriques préfabriquées ;
- ❖ la pose d'un petit tableau électrique individuel exclusivement prévu pour venir s'insérer sur le système de canalisations électriques préfabriquées, de même marque. Ce tableau comprend les disjoncteurs et différentiels selon les indications techniques fournies par le fabricant et conformément aux réglementations en vigueur ;
- ❖ le raccordement au système de communication (Ethernet) ;
- ❖ le contrôle de l'installation par un organisme agréé conformément aux dispositions du RGIE approuvé par l'arrêté royal du 8 septembre 2019.

Cette possibilité est ouverte aux acquéreurs, en fonction de l'avancement des travaux, moyennant supplément de prix et un avenant arrêtant la décision de l'acquéreur.

Les bornes de recharge auront les caractéristiques suivantes :

Mode de charge	Mode 3 conforme à la norme IEC 61851-1 Les modes 1, 2 et 4 sont proscrits.
Interface véhicule	Type 2 conforme à la norme IEC 62196-2
Puissance de charge	Jusqu'à 11 kW selon la puissance disponible (1)
Réseau	3x400V+N (AC) ; 50 Hz
Compteur énergétique certifié	OUI : conforme IEC 62053-21
Indices de protection minimum	IP54 / IK10
Protocole de communication open source	OUI : OCPP 1.6 JASON ou supérieur

(1) La puissance disponible peut varier en fonction du nombre de véhicule(s) connecté(s), de l'état de charge des batteries, de la température, etc. Les éléments repris ci-avant ne sont pas limitatifs.

13.3.3 Système de gestion de l'énergie

Le système de gestion de l'énergie répartit la puissance électrique disponible au compteur commun vers les demandes variables de recharges individuelles en les répartissant adéquatement entre les utilisateurs tout en évitant les possibles surcharges.

Suivant la technologie actuellement disponible sur le marché, un véhicule électrique a besoin d'une consigne minimale pour accepter la recharge et, si cette consigne minimale n'est pas disponible, la charge sera suspendue momentanément. Inversement, la puissance allouée peut être plus importante – dans les limites prévues par la borne – aux moments où la consommation énergétique globale de l'installation est faible.

L'énergie disponible aux bornes sera répartie équitablement entre les véhicules.

Si la puissance disponible ne permet pas de recharger à minima le nouveau véhicule qui se connecte (et les véhicules déjà connectés), le système de gestion d'énergie va réduire la puissance disponible aux autres véhicules pour accueillir le dernier entrant ; si tous les véhicules chargent déjà à l'intensité minimale, le dernier entrant sera en attente.

Le système de gestion d'énergie et la puissance électrique sont immédiatement interrompus en cas d'enclenchement du système de détection incendie. Les éventuelles modalités de redémarrage seront communiquées par le prestataire désigné ou C.P.O. par la copropriété.

13.3.4 C.P.O. et services aux utilisateurs

Les bornes de recharge pour véhicule électrique seront opérées par une société spécialisée - nommée ci-après C.P.O. pour *Charge Point Operator* – qui devra assurer la refacturation et assumer une assistance à distance.

Ce service sera obligatoire dès qu'un emplacement de parking dédié sera connecté au système de pré-équipement collectif.

Les bornes seront opérables à distance via un protocole de communication de type OCPP (Open Charge Point Protocol). Ce protocole devra être respecté par le C.P.O. désigné par l'Assemblée générale des copropriétaires.

13.3.5 Connexion collective au réseau de transfert de données

Le système de recharge pour véhicules électriques requiert une connexion permanente à un réseau de transfert de données via un réseau interne câblé LAN/Ethernet pour fonctionner.

13.4 CONNEXION AU RESEAU DE TRANSFERT DE DONNÉES DES PARTIES TECHNIQUES COMMUNES

Les installations techniques communes requièrent une connexion permanente à un réseau de transfert de données ainsi qu'à un système de collecte et de gestion des données pour fonctionner.

Le réseau de transfert de données est un réseau technique sécurisé qui ne pourra être utilisé à des fins privées.

Les données récoltées sont des données techniques liées aux installations : la collecte et le traitement des données dans le cadre de ce système de monitoring auront lieu conformément à la réglementation en vigueur.

La copropriété devra assurer la maintenance de l'installation, la connexion au réseau d'information et à la collecte des données et en supporter les frais.

L'accès aux données susmentionnées devra être assurée de façon continue au promoteur pendant la période des contrats transmis à la copropriété conformément aux actes ; sans inclure d'obligation de rapportage dans le chef du Promoteur.

13.5 VIDEO / PARLOPHONIE

Le système de vidéo-parlophonie est composé d'un poste intérieur dans chaque appartement avec commande de l'ouverture de la porte intérieure dans le sas de l'immeuble ou de la porte d'entrée de l'immeuble, selon l'existence ou non d'un sas et si ce dernier reste ouvert en permanence ou durant certaines plages horaires.

Le poste vidéo intérieur de l'appartement est connecté à la caméra et permet de visualiser les visiteurs appelants.

13.6 DETECTION INCENDIE PRIVATIVE

L'équipement agréé (détecteur de fumées) exigé par la réglementation régionale est prévu dans tous les logements.

13.7 DETECTION INCENDIE PARTIES COMMUNES

Dans les parties communes, un système de détection et d'alarme audible est prévu s'il est requis par la législation ou le Service Incendie.

13.8 SIGNALISATION

Des pictogrammes indiquant les numéros d'ordre de chaque niveau sont apposés de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements de la cage d'escalier et de l'ascenseur, de même que des pictogrammes indiquant les circulations et les sorties de secours.

13.9 TELEPHONIE

Il est prévu un câblage RJ45/Data dans l'appartement depuis chaque prise RJ45 vers le tableau divisionnaire.

Le nombre de prises prévu au tableau ci-avant peut être adapté (en fonction de l'avancement des travaux) moyennant supplément et dépend de l'avancement des travaux (se référer aux articles 18.4 et 18.5 du présent Cahier Spécial des Charges).

13.10 TV

Depuis chaque prise TV prévue dans l'appartement jusqu'au tableau divisionnaire de l'appartement, il est prévu un tubage et un câble coaxial par prise.

13.11 INSTALLATION SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

L'installation photovoltaïque appartient à la copropriété, constitue une partie commune et dessert uniquement certains équipements électriques des communs (chaufferie) selon les directives du bureau d'étude.

Elle est située en toiture plate et est composée de panneaux mono ou polycristallin fixés à une structure légèrement inclinée en aluminium ou en acier galvanisé lestée par des éléments appropriés conformément aux recommandations du bureau d'étude et du fabricant.

L'onduleur est placé dans un local approprié et est fixé au mur. Il sera adapté aux caractéristiques du raccordement électrique (tension et type de neutre). Un dispositif de surveillance de l'état de production est prévu.

La Copropriété assure la maintenance de l'installation solaire photovoltaïque et s'acquitte des taxes éventuelles selon la réglementation en vigueur.



14. ASCENSEURS

14.1 ASCENSEURS POUR PERSONNES

Ascenseur de type électromécanique desservant les niveaux de sous-sol, le rez-de-chaussée et les étages.

Ce type d'ascenseur ne nécessite pas de salle des machines, la machinerie étant intégrée à la trémie. L'ascenseur a une charge utile de minimum 630 kg pour 8 personnes et est conforme aux normes et prescriptions en vigueur. Il est aussi conçu pour les personnes à mobilité réduite.

La finition intérieure de la cabine comporte les points suivants :

- ❖ les parois intérieures sont constituées de panneaux stratifiés ;
- ❖ le sol reçoit un revêtement en granit ou un carrelage au choix assorti au sol des dégagements, et des plinthes périphériques en inox ;
- ❖ le plafond est en inox et est équipé de luminaires intégrés type basse consommation ;
- ❖ la cabine est équipée d'un miroir et de barres d'appui en acier inoxydable ;
- ❖ les portes intérieures de la cabine sont coulissantes à ouverture latérale et en acier inoxydable ;
- ❖ les portes palières sont coulissantes à ouverture latérale en deux panneaux et de finition en acier à peindre ;
- ❖ la boîte à boutons de la cabine est en acier inoxydable avec signalisation intérieure et comprend un indicateur de position, un indicateur de direction et un éclairage de secours ;
- ❖ une boîte à bouton supplémentaire horizontale pour les personnes à mobilité réduite ;
- ❖ un système de téléservice permettant d'assurer les prestations liées au service 24h/24. Ces prestations sont assurées lors de la prise d'un contrat de maintenance.

Les différents choix de teintes liés à la finition de l'ascenseur sont réalisés par l'architecte.



15. CUISINE EQUIPEE

15.1 INTERVENTION DU CUISINISTE

Les cuisines équipées ne sont pas incluses dans le prix de base de l'appartement. Seules les alimentations électriques précédemment décrites, les alimentations en eau et la décharge pour évier sont prévues. Ce poste ne sera dès lors pas visé lors de la réception à intervenir entre le Promoteur et l'acquéreur (sauf une remarque relative aux encastresments précédemment décrits).

La réception du mobilier de cuisine est réalisée entre le cuisiniste et l'acquéreur sans intervention du Promoteur.

Dans ce cadre, deux possibilités sont offertes aux acquéreurs.

15.1.1 L'acquéreur achète sa cuisine via un fournisseur partenaire et agréé par le Promoteur

Si la commande définitive (bon de commande signé et retourné au cuisiniste) intervient avant la réception provisoire des parties communes du bâtiment dans lequel est situé l'appartement, le Promoteur accepte de faire bénéficier au cuisiniste d'une facilité d'accès, afin que la pose puisse être possible, le cas échéant, avant la livraison du logement.

Néanmoins, pour assurer la bonne coordination technique (encastresments), deux cas sont à envisager :

- ❖ Si le projet de cuisine n'est pas figé en version « invendu » par le Promoteur et si l'état d'avancement du chantier le permet encore au moment de la signature du compromis de vente, la réalisation des techniques sur base du projet de cuisine personnalisé de l'acquéreur est possible. L'acquéreur devra alors communiquer par écrit au Promoteur, le plan d'installation de sa cuisine endéans les 20 jours ouvrables suivant la signature de son compromis, afin de pouvoir déterminer en temps utile les emplacements des divers raccords (alimentation eau, évacuation eaux usées, électricité). Pour l'implantation des évier et des équipements nécessitant une évacuation d'eaux usées, l'acquéreur tiendra compte de l'implantation des gaines techniques du bâtiment.
- ❖ Si le projet de cuisine est figé en version « invendu » par le Promoteur ou si l'état d'avancement du chantier ne le permet plus au moment de la signature du compromis de vente, l'acquéreur devra faire établir un projet de cuisine conforme au plan technique cuisine défini et éventuellement déjà mis en œuvre par le Promoteur.

A l'inverse, si la commande définitive intervient après la réception des parties communes du bâtiment dans lequel est situé l'appartement, alors la coordination de la fourniture et de la pose de la cuisine avec le cuisiniste sera assurée par l'acquéreur, sans intervention du Promoteur. Dans ce cas, l'intervention pour la fourniture du matériel et la pose de la cuisine ne pourra intervenir qu'après la livraison du logement et sans intervention du Promoteur.

15.1.2 L'acquéreur n'achète pas sa cuisine via un fournisseur partenaire et agréé par le Promoteur

L'acquéreur décide de ne pas confier la fourniture et le montage de la cuisine au fournisseur de cuisines choisi et agréé par le Promoteur. Néanmoins, pour assurer la bonne coordination technique (encastresments), deux cas sont à envisager :

- ❖ Si le projet de cuisine n'est pas figé en version « invendu » par le Promoteur et si l'état d'avancement du chantier le permet encore au moment de la signature du compromis de vente, la réalisation des techniques sur base du projet de cuisine personnalisé de l'acquéreur est possible. L'acquéreur devra alors communiquer par écrit au Promoteur, le plan d'installation de sa cuisine endéans les 20 jours ouvrables suivant la signature de son compromis, afin de pouvoir déterminer en temps utile les emplacements des divers raccords (alimentation eau, évacuation eaux usées, électricité). Pour l'implantation des évier et des équipements nécessitant une évacuation d'eaux usées, l'acquéreur tiendra compte de l'implantation des gaines techniques du bâtiment.
- ❖ Si le projet de cuisine est figé en version « invendu » par le Promoteur ou si l'état d'avancement du chantier ne le permet plus au moment de la signature du compromis de vente, l'acquéreur devra faire établir un projet de cuisine conforme au plan technique cuisine défini et éventuellement déjà mis en œuvre par le Promoteur.

En tout état de cause, l'intervention pour la fourniture du matériel et la pose de la cuisine ne pourra intervenir qu'après la livraison du logement et sans intervention du Promoteur.

15.1.3 Remarques

L'ensemble des équipements de techniques spéciales ainsi que les éventuels exutoires intérieurs ou extérieurs (hotte de cuisine, ventilation, ...) sont prévus pour des cuisines équipées d'une hauteur de ± 210 cm. Si l'acquéreur décidait de placer une cuisine d'une hauteur supérieure, il doit en avertir par écrit le Promoteur qui analysera si l'adaptation est envisageable et dans l'affirmative, si une telle adaptation donne éventuellement lieu à supplément.

16. PEINTURE

16.1 PARTIES COMMUNES

Les murs et les plafonds des espaces communs plafonnés sont peints. Les choix des coloris sont définis par l'architecte.

Les dégagements des communs et les cages d'escalier, non plafonnés, sont peints.

Les espaces communs, locaux techniques ou locaux assimilés non plafonnés sont simplement jointoyés et ne sont pas peints.

Toutes les menuiseries, les huisseries et les ferronneries communes sont traitées ou peintes.

Pour les portes palières des appartements, seuls les chambranles et ébrasements côté communs sont peints.

16.2 PARTIES PRIVEES

Les murs et les plafonds des espaces privés reçoivent une couche de propreté de teinte blanche comprenant un ponçage léger et une couche de fond, à l'exception des murs des salles d'eau si elles sont carrelées.

Tous les autres travaux de peintures définitives des appartements (éventuel enduisage complémentaire, ponçage, joints souples, couches de finition, ...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

Les caves privatives sont simplement jointoyés et non peints.



17. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les abords sont réalisés suivant les plans et choix de l'architecte, du paysagiste et des prescriptions urbanistiques. L'engazonnement, les plantations et les haies sont compris.

Aux endroits jugés nécessaires, une bande périphérique de graviers, délimitée par une bordure en béton, est prévue au niveau du sol afin d'éviter les éclaboussures dues à la pluie sur le soubassement et d'assurer le drainage de surface le long des façades.

17.1 PARKINGS

17.1.1 Accès au parking souterrain

Les abords comprennent la rampe d'accès au parking souterrain, celle-ci étant réalisée en béton brossé, et équipée de feux de signalisation pour gérer les entrées et sorties alternées des véhicules.

Remarques à propos de l'utilisation du parking souterrain :

La hauteur dans les zones circulables sera au moins de 210 cm.

Le parking souterrain est fermé et il n'est pas muni d'un système de détection de gaz LPG et d'un système d'alarme, de sorte qu'il ne peut accepter les véhicules propulsés au LPG. Le parking souterrain est muni à chacun de ses accès véhicules du panneau d'interdiction « L1 (accès interdit aux conducteurs de véhicules LPG) ».

17.2 CHEMINS D'ACCES

Les abords comprennent des chemins d'accès réalisés comme suit :

- ❖ les chemins d'accès « piétons » entre les voiries publiques et les entrées de la Résidence, ainsi que le long de certaines parties des façades, sont traités en pavés de béton ;
- ❖ les jardins à jouissance privative du rez-de-chaussée sont accessibles via des « pas japonais » permettant de traverser les noues ;
- ❖ certaines zones sont aménagées pour permettre l'accès des véhicules du Service Incendie. Elles sont traitées en dalles béton-gazon et béton lissé. Les chemins d'accès pour les pompiers sont clairement balisés par un ou des panneaux « Accès Pompiers – Stationnement interdit ».

17.3 ABORDS ET PARTERRES DE LA COPROPRIETE

Les abords de la copropriété, hors jardins à jouissance privative, sont principalement composés de bacs à plantes et de noues, conformément aux plans.

Un muret faisant partie de la Résidence LONDON et délimitant cette dernière, est réalisé en béton. Il permet aux piétons de pouvoir s'y assoir.

Ces aménagements sont complétés par des haies en charmille, des plantations et des bancs en bois suivant les indications portées aux plans.

17.4 TERRASSES ET JARDINS A JOUISSANCE EXCLUSIVE ET PRIVATIVE AU REZ-DE-CHAUSSEE

Le jardin à jouissance exclusive et privative peut recevoir des appareils collectifs d'égouttage. Ces éléments sont repris sur les plans des aménagements extérieurs.

17.4.1 Terrasses à jouissance exclusive et privative

Les terrasses des appartements du rez-de-chaussée sont réalisées en pavés béton d'une épaisseur de 6 cm (« KLINKERS » ou similaire) posés sur sable stabilisé.

17.4.2 Jardins à jouissance exclusive et privative

Ces jardins sont engazonnés.

17.4.3 Séparation entre jardins à jouissance exclusive et privative

Sur la profondeur de la terrasse :

La séparation est réalisée au moyen d'un bac à plante avec écran vertical.

Sur le reste du périmètre du jardin :

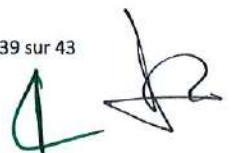
- ❖ le jardin sera clôturé à l'aide de jeunes pousses de charmes ou de hêtres ou similaires ;

- ❖ un portillon dans la haie donnant accès à l'extérieur de la copropriété est prévu pour chaque jardin à jouissance exclusive et privative.

17.5 GARDE-CORPS

Des garde-corps sont placés le long des escaliers et le long des dénivellations, tant pour les espaces publics que privés (terrasses, jardins, chemins d'accès, allées, ...), dès que la hauteur de chute est supérieure à 1,00 mètre.

Les prescriptions concernant les hauteurs et le remplissage sont les mêmes que pour les rampes d'escalier et les garde-corps des terrasses et des balcons.



18. CLAUSES ADMINISTRATIVES

18.1 DIVERS

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

Dans le cas où des travaux sont prévus de base (ex : peinture des parties privées, ...), mais que l'acquéreur refuse ces travaux, une partie du coût de ces travaux sera néanmoins facturé à l'acquéreur pour les démarches administratives.

Les fissures 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.

Les réparations qui seraient à effectuer par le Promoteur du fait du tassement du bâtiment notamment, sont limitées aux travaux qu'il a lui-même réalisés.

18.2 RECEPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Pour rendre la réception possible, les travaux privatifs dans l'appartement vendu 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. La réception des parties privatives ne pourra être demandée avant exécution complète des travaux relatifs aux parties communes.

18.3 VISITES 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 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 le Promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident. Les mesures concernant la sécurité devront être respectées.

Le rendez-vous demandé par l'acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement donné lors de chaque demande de paiement de tranche, pour permettre à celui-ci, 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 au Promoteur et à l'architecte.

18.4 DEVELOPPEMENT DU PROJET

L'acquéreur est informé que la résidence s'inscrit dans un projet d'envergure constitué de plusieurs immeubles et de parkings en sous-sol et que leurs constructions est réalisée par phases successives. Il déclare expressément avoir pris connaissance de l'ensemble du projet et tolérera les éventuels inconvénients pouvant résulter des travaux de construction des autres immeubles sans pouvoir prétendre à quelconque indemnité ou diminution de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux.

18.5 GESTION DES MODIFICATIONS

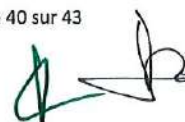
Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du Promoteur sous la responsabilité de ce dernier. L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux. En cas de suppression d'un poste et/ou d'un budget, moyennant accord exprès et préalable du Promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de septante-cinq pour cent (75 %) de sa valeur.

Nonobstant ce qui précède, des modifications mineures au programme initial des travaux peuvent être convenues entre parties, moyennant accord écrit préalable déterminant notamment l'incidence quant au prix et quant au délai d'exécution.

18.5.1 Type de modifications éventuelles

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

- ajout et/ou déplacement d'équipements électriques tels qu'interrupteurs, prises et points lumineux ;
- ajout et/ou déplacement des encastres prévus pour les équipements de cuisine.
Seuls les emplacements de la hotte, de la plaque de cuisson et de l'évier/lave-vaisselle ne peuvent, a priori, être modifiés et sont implantés tels que repris sur le plan technique ;
- ajout et/ou déplacement d'équipements sanitaires ;
- ajout et/ou déplacement et/ou percement de cloisons non porteuses.



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

Le Promoteur dispose de la faculté de refuser l'exécution de modifications, moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable, dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le Promoteur comme :

- soit trop importante ;
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ;
- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du compromis de vente, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

18.5.2 Coût et modalités des travaux modificatifs

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

Toute modification de travaux entraîne d'éventuelles adaptations de prix à charge de l'acquéreur et d'éventuelles adaptations de délai. Ces adaptations lui seront communiquées par le Promoteur (via un devis établi par l'Entreprise Générale) et feront, au final, partie d'un avenant au compromis.

Cet avenant intégrera, en sus du devis, un pourcentage de 10 % (dix pourcent) du montant total (hors TVA) du devis des modifications, couvrant les frais de coordination.

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 l'avenant. Il devra ensuite renvoyer l'avenant signé « pour accord » à la personne de contact, ou faire parvenir son accord par tout autre moyen que ce soit (mail, courrier, ...).

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

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

N.B. : En cas d'avenant, un forfait de 250 EUR hors TVA pour frais administratifs et gestion de dossier sera dû par l'acquéreur dès ouverture d'un dossier de demande de modifications.

Les frais de modifications et de tirage de nouveaux plans seront à charge de l'acquéreur. Ceux-ci représentent automatiquement un montant forfaitaire de 200 EUR hors TVA par plan d'architecte et un forfait de 200 EUR hors TVA pour l'ensemble des plans électricité, sanitaire, chauffage et ventilation.

18.5.3 Responsabilité

Le Promoteur n'assumera en aucun cas l'introduction et l'obtention d'un permis d'urbanisme modificatif éventuellement nécessité par les modifications demandées par l'acquéreur, ces démarches étant le cas échéant à charge de l'acquéreur.

Si l'acquéreur souhaite imposer au Promoteur des modifications de travaux, et ce, en dépit des réserves écrites et motivées du Promoteur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des déficiences ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution de ces éventuels travaux devront être faites par écrit.

Le Promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

18.6 FOURNITURES DES PARACHEVEMENTS

18.6.1 Choix de parachèvements effectués par le Promoteur

Le Promoteur a effectué une pré-sélection qualitative de différents parachèvements intérieurs (revêtements de sols/murs, équipements sanitaires/radiateurs et portes intérieures). Ces choix sont explicités par corps d'état au chapitre concerné pour chacun des postes.

Pour autant que l'avancement du chantier le permette encore, l'acquéreur pourra choisir, sans supplément de prix, les coloris de carrelages parmi la gamme présentée dans le local du Promoteur dédié à cet effet.

18.6.2 Modifications éventuelles de la pré-sélection

Pour autant que l'avancement du chantier le permette encore, l'acquéreur qui le souhaite pourra modifier les choix de cette pré-sélection moyennant majorations du prix et du délai. Ces autres choix seront à effectuer parmi la gamme présentée dans la salle d'exposition du Promoteur.

Si l'acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, le Promoteur se réserve le droit de proroger le délai d'exécution initialement prévu, cette prorogation devant faire l'objet d'un écrit distinct.

Bien que le placement de parquet ne soit pas conseillé avec du chauffage sol, si l'acquéreur décide néanmoins de faire placer un parquet, celui-ci ne pourra être mis en œuvre qu'après un temps de séchage de la chape ; aucun délai ne peut être garanti en ce cas.

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 du Promoteur.

18.6.3 Coût et modalités des modifications de parachèvements

Le prix et/ou le surcoût des modifications de parachèvements est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

Toute modification de la pré-sélection entraîne d'éventuelles adaptations de prix à charge de l'acquéreur et d'éventuelles adaptations de délai. Ces adaptations lui seront communiquées par le Promoteur (via un devis établi par l'entreprise générale) et feront, au final, partie d'un avenant au compromis.

Cet avenant intégrera, en sus du devis, un pourcentage de 10 % (dix pourcent) du montant total (hors TVA) du devis des modifications, couvrant les frais de coordination.

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 l'avenant. Il devra ensuite renvoyer l'avenant signé « pour accord » à la personne de contact, ou faire parvenir son accord par tout autre moyen que ce soit (mail, courrier, ...).

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

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

N.B. : En cas d'avenant, un forfait de 250 EUR hors TVA pour frais administratifs et gestion de dossier sera dû par l'acquéreur dès ouverture d'un dossier de demande de modifications.

Les frais de modifications et de tirage de nouveaux plans seront à charge de l'acquéreur. Ceux-ci représentent automatiquement un montant forfaitaire de 200 EUR hors TVA par plan d'architecte et un forfait de 200 EUR hors TVA pour l'ensemble des plans électricité, sanitaire, chauffage et ventilation, voire de calepinage.

19. INFORMATIONS PRATIQUES – Entretien et usage en personne responsable

L'acquéreur a l'obligation d'entretenir son bien en tant que personne responsable. Pour ce faire, il aura recours à tous les documents transmis par le Promoteur dans le cadre de son acquisition (Dossier As-Built, Guide d'entretien, notices techniques d'utilisation, c...).

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

Les systèmes double-flux ont tendance à rendre le climat des locaux desservis plus secs. Il pourrait en résulter ponctuellement des mouvements dans les matériaux sensibles à l'hygrométrie et notamment dans les parquets en bois dont les joints pourraient accuser un certain jeu en fonction du taux d'humidité relative ambiante. Afin d'assurer le bon comportement desdits matériaux, les conditions ambiantes doivent impérativement se situer et être maintenue entre 40 % et 60 % d'humidité relative et dans une plage de température de 15 à 24°C.

L'entretien régulier des parties mobiles des menuiseries extérieures est vivement conseillé.

Du fait de leur situation en sous-sol, les caves peuvent présenter un taux d'humidité relative ne permettant pas le stockage de matériel ou d'objets sensibles à une exposition prolongée dans ce genre d'ambiance intérieure.

Fait à Namur, le 15 novembre 2023.

Note importante :

Si ce document n'est pas celui signé par le 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 le Promoteur LA CROISEE DES CHAMPS sa  Thierry de le COURT Gestionnaire de Projets Service Développement	Pour le bureau d'architecture SYNTAXE ARCHITECTES srl  Rénauld PANSARTS Architecte
---	---

