

Les Villas des Cimes

Cahier des charges



Immeuble de standing au cœur de Ciney
avec terrasses, jardins, caves, parkings couverts.

Descriptif des travaux et matériaux des appartements.



IMMOLUX
PROMOTION IMMOBILIÈRE

Coordonnées des différents intervenants

- Situation Avenue Schlögel
5590 CINEY

- Maître d'Ouvrage **IMMOLUX s.a.**
Chaussée de Liège 205
5100 Jambes
☎ 081/32.53.30
📠 081/32.53.31

- Architectes **Benoit GRANDJEAN**
Rue de la Gravière, 24
5000 Namur
☎ 081/83.45.10

LRARCHITECTES
Rue de Libersart, 1b
1457 Tourinnes-St-Lambert
☎ 010/45.39.83

- Entrepreneur Général **MACORS**
Chaussée de Liège, 31
5360 HAMOIS
☎ 083/61.18.80

- Acte de base **Notaires P. VAN BEVER et A. PERLEAU**
Avenue Schlogel
5590 CINEY
☎ 083/23.08.20
📠 083/21.56.51

Table des matières

Conditions générales	4	Menuiseries Intérieures	10
Objet		Porte d'entrée des appartements	
Description du projet		Portes intérieures des appartements	
Eléments compris dans le prix de vente		Portes des communs	
Accès au chantier		Gaines techniques	
Modifications		Peinture	11
Dimensions et tolérances du gros-œuvre		Parties communes	
Protection incendie		Parties privées	
Délai d'exécution		Techniques spéciales pour les appartements	11
Cahier général des charges		Electricité	12
Gros-œuvre	6	Installation électrique des parties communes	
Installation de chantier		Installation électrique des parties privatives	
Terrassement		Vidéoparophonie	
Boucle de terre		Sanitaires	13
Sous-sol		Appareils sanitaires	
Ossature Portante		Ventilation	14
Façades		Chauffage	15
Murs non porteurs		Cuisine équipée	16
Egouttage		Ascenseurs	16
Toiture	8	Abords	17
Charpente		Annexes	
Couverture		Répartition des Facilitations	18
Isolation		Budget des parachèvements et équipements	19
Fenêtres – Lucarnes - Coupoles			
Menuiseries extérieures	8		
Vitrage			
Plafonnage	9		
Parachèvement des appartements			
Enduit			
Plafonds en plaques			
Chapes et revêtements	9		
Isolation acoustique			
Chape ordinaire			
Revêtement de sol des parties communes			
Revêtement des parties privatives			
Mise en œuvre			

CONDITIONS GENERALES

Objet

Le présent cahier des charges décrit les différentes procédures mises en œuvre dans le cadre de la construction des parties communes et privatives de l'immeuble à appartements, ainsi que les matériaux utilisés.

L'objectif de ce document est de permettre au client ou à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service mais aussi de l'accompagnement dans les parachèvements et finitions de l'appartement.

Seul le descriptif du présent cahier spécial des charges et de l'acte de base fait foi pour toute contradiction par rapport aux documents publicitaires ou de présentation (plaquette, photo 3D, plan de présentation, etc. ...). Le mobilier et plus généralement l'aménagement et la décoration intérieure représentés sur les plans l'est toujours à titre d'exemple. Le présent descriptif prime par ailleurs sur les plans d'électricité, d'équipement sanitaire ou de mobilier de cuisine.

Description du projet

L'ensemble «Les Villas des Cimes» se compose de 45 appartements et de surfaces professionnelles, de parkings caves et locaux techniques en sous-sol, d'autres locaux en sous toiture (locaux HVAC, ...), ainsi que d'abords (jardins, voirie interne, parkings extérieurs,...).

L'ensemble des logements et surfaces est desservi par 5 circulations verticales (escaliers et ascenseurs).

On se reportera plus utilement à l'acte de base pour connaître la description plus précise de l'immeuble.

Éléments compris dans le prix de vente

Les droits de bâtisse (permis d'urbanisme, frais d'architecte et d'ingénieurs,...), les droits de voiries et de raccordement à l'égout, les droits et frais de raccordements aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télédistribution sont compris dans le prix de vente.

Ces frais de raccordement sont inclus dans le prix de vente sur base d'un montant forfaitaire de 4.000 euros par appartement, calculé sur base des devis et estimations reçues. S'il devait s'avérer, facture faisant foi, que ce montant prévisionnel est insuffisant, le promoteur se réserve le droit de demander aux acquéreurs une participation complémentaire permettant de couvrir la différence entre le montant effectif et le budget prévu.

La vente comprend donc bien toutes les démarches effectuées auprès des compagnies et sociétés distributrices (de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la télédistribution et de téléphone), ainsi que les

travaux nécessaires à l'obtention des raccordements aux réseaux de distribution.

Il convient de préciser que la location des compteurs individuels (eau, gaz, électricité, ...), les abonnements correspondant, ainsi que les garanties exigées par les sociétés distributrices, les équipements communs tels que containers poubelles, outillage divers, matériel d'entretien, et tous les équipements communs faisant l'objet d'un contrat de location (extincteurs, paillasons, ...) ou nécessitant un entretien régulier, ne sont pas compris dans le prix de vente.

Le Promoteur se réserve le droit d'apporter une révision sur le prix annoncé jusqu'à la signature du compromis de vente.

Accès au chantier

Les visites du chantier ne sont autorisées que si l'acquéreur est accompagné d'un représentant du promoteur, et ce uniquement après avoir fixé rendez-vous avec celui-ci.

Les mesures et précautions relatives à la sécurité sur chantier devront être respectées.

L'acquéreur s'interdit lors ou en dehors de ses visites, de donner des informations ou instructions directement aux intervenants techniques (entreprise de construction et sous-traitants).

Les accidents de tiers sur le chantier ne sont pas couverts par la police d'assurance du Promoteur.

Modifications

Modification à la demande du Maître de l'Ouvrage

Les plans de vente sont remis à titre purement indicatif. Dès lors, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au présent cahier des charges ainsi qu'aux plans, et/ou de remplacer les matériaux prévus par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure, pour autant que l'esprit esthétique et constructif de l'ensemble soit respecté.

Les contraintes techniques d'exécution peuvent également faire en sorte que les ouvrages initialement prévus ne peuvent être réalisés comme tel. En ce cas, des modifications peuvent intervenir entre les plans de vente ou de permis et les plans d'exécution (sans que ces modifications n'imposent nécessairement une autorisation administrative).

Ces diverses modifications demandées par le Maître de l'ouvrage ou nécessitées par l'exécution des travaux ne donneront en aucun cas lieu à un dédommagement ou à une indemnité au profit de l'acquéreur.

Les marques et types des appareils sanitaires, des carrelages, des faïences, des appareils et meubles composant la cuisine équipée, ..., éventuellement décrits ci-après, sont donnés à titre indicatif et pourraient être remplacés par des produits de qualité similaire en cas de circonstances particulières comme par exemple : rupture de

stock, faillite du fabricant ou du fournisseur, délai de livraison incompatible avec le chantier, etc...

Modification à la demande de l'acquéreur

Les logements sont livrés parachevés.

Les parachèvements sont détaillés dans le présent document ci-après.

Leurs prix sont calculés pour une exécution groupée, pour l'ensemble de l'immeuble et dans le respect du planning du chantier.

Les surfaces professionnelles peuvent être livrées parachevées ou brutes de gros œuvre.

Toute modification d'un parachèvement entraînera de facto une modification du prix.

Si le matériel choisi entraîne un supplément de pose, ce supplément sera imputé au client.

Le coût de ces modifications et leur possibilité d'exécution dépendront de l'avancement des travaux au moment de la commande.

En outre, toute modification demandée par l'acquéreur devra recevoir l'approbation du Maître de l'ouvrage, ainsi que celle de l'architecte si ces modifications devaient porter sur l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou sur sa stabilité.

L'acquéreur a la possibilité de modifier, auprès des sous-traitants désignés par le Promoteur, les parachèvements suivants :

- cuisine : meubles et matériels électroménagers
- les sanitaires
- les carrelages et faïences
- les menuiseries intérieures
- les revêtements de sol et/ou mur

Un budget est clairement défini pour chacun des fournisseurs, dans l'annexe 2, ci-joint.

Dans le cas où l'acquéreur ne dépense pas la totalité du budget à sa disposition, la différence lui sera ristournée à concurrence de 70 %.

Dans le cas où l'acquéreur sollicite le Promoteur en vue de réaliser des modifications ou des travaux complémentaires, l'acquéreur doit formuler sa demande par écrit, au plus tard, 6 semaines après la signature du compromis.

Le Promoteur reste seul juge de la possibilité de réaliser les travaux demandés. En fonction de la nature de la demande, il peut exiger une prolongation raisonnable du délai de livraison.

Sur base de cette demande, le Promoteur remettra alors une proposition de décompte à l'acquéreur pour approbation.

Cette proposition de décompte reprendra notamment l'ensemble des travaux et/ou modifications demandées ainsi que le prix total TTC supplémentaire que devra payer l'acquéreur.

Il est à noter qu'une participation complémentaire de 15 % sur le montant des travaux et/ou modifications sera automatiquement intégrée dans la proposition de décompte pour couvrir les frais administratifs et d'architecture.

Dès que l'acquéreur aura marqué son accord écrit sur la proposition de décompte, le Promoteur planifiera la réalisation des travaux. Aucun travail supplémentaire, ni aucune modification, ne seront réalisés par le Promoteur tant que l'acquéreur n'aura pas confirmé par écrit son accord sur la proposition de décompte.

Sauf accord contraire, l'acquéreur n'est pas autorisé à commander directement quelque travail que ce soit aux entreprises travaillant sur le chantier, ni même à leurs ouvriers. De la même façon, aucun ouvrage ne peut être confié à une tierce entreprise avant la réception provisoire.

Suppression des parachèvements

Au plus tard lors de la signature du compromis de vente, en dehors des travaux déjà exécutés et des matériaux retenus ou approvisionnés, certains parachèvements peuvent être supprimés à la demande de l'acquéreur moyennant accord du Maître de l'Ouvrage.

Dans ce cas, le montant ristourné correspondra à 70 % du prix de vente public.

Dimensions et tolérances du gros-œuvre

Les dimensions, données aux plans, sont des dimensions "gros-œuvre", c'est-à-dire, plafonnage et revêtement non compris.

Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre.

Toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Protection incendie

Les installations de protection incendie sont réalisées conformément aux impositions du service incendie et comprennent notamment les colonnes d'alimentation, les dévidoirs, et les détecteurs de fumée dans les logements suivant les prescriptions légales. Tous les équipements sujets à entretien ou remplacement régulier, ainsi que les équipements qui feraient l'objet d'un contrat de location (il en va ainsi en particulier des extincteurs dans les parties communes) ne sont pas fournis par le promoteur.

Délai d'exécution

Les travaux débiteront par la démolition des bâtiments existants.

Le bâtiment sera réalisé en deux phases.

Le planning d'exécution est le suivant :

- Première phase
 1. Début des travaux au mois de septembre 2014
 2. Délai d'exécution est de 600 jours ouvrables après le début des travaux.
- Deuxième phase
 1. Début des travaux après-vente de 75% de la première phase
 2. Délai d'exécution de 600 jours ouvrables après le début.

Aucune réclamation ne pourra être formulée vis-à-vis du maître de l'ouvrage si celui-ci commence les travaux plus tôt et/ou les termine dans un délai plus court.

Cahier général des charges

Le présent document prévaut à tous les autres.

Les documents tels que S.T.S., les N.B.N., le cahier général des charges pour travaux de construction privée et les publications du C.S.T.C. servent de référence pour les présents travaux.

En cas de contradiction entre ceux-ci, le document avec les contraintes les moins sévères prévaudra. Dans le cas de proposition avec des performances différentes, ce sont les performances les plus adaptées à l'immeuble construit qui sont retenues.

GROS-OEUVRE

Installation de chantier

L'installation de chantier comporte l'aménagement et le repli du chantier ainsi que les frais relatifs aux tracés des ouvrages sur le terrain.

Terrassement

Ce poste comprend les déblais et remblais nécessaires à la réalisation des fondations et à l'implantation en général du projet. Aucun excédent de terre ne sera laissé sur place. Les abords seront nivelés en fin de chantier.

Boucle de terre

Conformément aux normes en vigueur, une boucle de terre sera placée et sera composée d'un fil de cuivre placé dans le fonds des fondations.

Sous-sol

Dalle de sol :

- Pour l'accès et le parking souterrain : la dalle de sol est réalisée au moyen de béton armé brut dont la surface est talochée.
- Pour les emplacements de parking extérieurs : revêtement hydrocarboné ou pavé béton.

Murs :

- Les murs extérieurs contre terre du sous-sol sont réalisés en voiles de béton armé, en prémurs préfabriqués de surface lisse remplis de béton armé ou en maçonnerie de blocs de béton.
- Les éléments de structure en béton armé sont lisses de décoffrage et ils restent apparents. Des réparations de la surface du béton sont admises. Dans certains cas, la structure en béton armé peut être remplacée par une structure métallique. Les parties visibles sont traitées anti-rouille et peintes sur les parties visibles au moyen d'une protection au feu si nécessaire.
- Les murs intérieurs de séparation dans le sous-sol sont en blocs de béton apparents rejointoyés en montant.
- Le plafond des sous-sols est constitué de dalles, de pré-dalles en béton armé brut de décoffrage ou de hourdis en béton armé préfabriqués.
- L'ensemble du sous-sol est laissé en béton et autres éléments de structure et de parachèvements apparents, sans peintures ou finitions.

Ventilation :

- Le parking est ventilé par des extracteurs.

Ossature portante

La structure et la stabilité en général de l'immeuble est réalisée suivant les prescriptions de l'ingénieur conseil en stabilité.

Eléments porteurs :

- L'ossature portante est réalisée suivant les plans du Bureau d'Études au moyen de poutres et de colonnes en béton armé ou au moyen de maçonneries portantes en blocs silico-calcaire.
- Afin de se conformer aux normes en vigueur, un doublage acoustique des murs est prévu entre chaque appartement et entre les dégagements et les appartements.

Planchers :

- Les planchers sont réalisés pour les appartements en pré-dalles ou en hourdis préfabriqués posés conjointement.
- Ces éléments comprennent l'ensemble des armatures nécessaires à la stabilité du plancher. La face inférieure de ces éléments est lisse et destinée à être, soit enduite, soit peinte, soit laissée brute suivant les situations et destinations des locaux.

Escaliers :

- Les escaliers des communs sont en béton armé, les marches et les paliers sont recouverts d'un tapis plain de type grand trafic.

Façades

Revêtements :

- Les murs extérieurs d'élévation sont réalisés avec un parement en briques rejointoyées à posteriori pour l'essentiel des façades.
- Certaines parties de façades sont revêtues d'élément en pierre naturelle agrafées sur le mur porteur.
- Dans les différents cas, le parement est séparé de la maçonnerie intérieure par un isolant dont l'épaisseur sera calculée par le bureau d'étude afin d'atteindre un coefficient d'isolation globale répondant aux exigences des normes en vigueur.
- Suivant les plans de l'Architecte, d'autres éléments peuvent être incorporés dans la façade (béton architectonique, pierre bleue, zingueries, encadrements en bois pour certaines ouvertures, ...).
- Suivant les cas et le parement, les seuils de fenêtres et de portes sont en pierre bleue dit « petit granit » d'une épaisseur de 5 cm et comportent un casse goutte.

Balcons et terrasses :

- Les balcons et terrasses sont intégrés dans la structure de l'immeuble, et donc composés d'un

plancher béton, recouvert d'un isolant, d'une étanchéité et d'un revêtement en bois.

- Les gardes-corps sont en verre et/ou en éléments métalliques.

Murs non porteurs

Les cloisons sont réalisées soit :

- en blocs de plâtre d'une épaisseur de 10 cm à emboîtement présentant deux faces lisses dont les joints sont enduits. La première rangée ainsi que les cloisons de locaux humides sont réalisées en blocs hydrofuges.
- en blocs silico-calcaire avec finition de type enduit mince

Les cloisons séparatrices entre appartements ou entre appartement et local commun sont conçues et réalisées dans un souci d'isolation acoustique efficace. Selon les cas, elles sont composées (soit) :

- D'un double mur de blocs silico-calcaire, avec interposition d'un isolant
- D'un mur en blocs silico-calcaire doublé d'une cloison de bloc de plâtre avec interposition d'un isolant spécifique
- D'un mur en blocs de silico-calcaire revêtu sur une face d'un panneau de type « calibel » composé d'une plaque de plâtre de 12.5mm et d'un isolant (laine de roche ou polystyrène extrudé)
- D'une double cloison de blocs de plâtre de respectivement 10 et 7 cm séparées par un vide dans lequel est inséré un isolant spécifique de 4 ou 5 cm.

Les cloisons refermant les gaines techniques sont en général constituées au minimum d'un mur en blocs silico-calcaire.

Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit, dans les cas le nécessitant, d'ajouter une paroi isolante ou une cloison supplémentaire d'encastrement de conduites ou de gaines.

Egouttage

L'égouttage enterré est en tuyaux PVC de conformité BENOR pré manchonnés avec joints d'étanchéité.

L'égouttage suspendu et hors sol est réalisé en polyéthylène haute densité (PEHD) à joints soudés.

Les chambres de visite sont préfabriquées ou maçonnées sur place.

Le raccordement au réseau d'égouts publics est réalisé par une firme désignée par les Autorités Communales ou par une firme spécialisée sous la surveillance des Autorités. Suivant la réglementation communale en vigueur, la récolte des eaux pluviales, des eaux ménagères et des eaux de vannes peut être réalisée séparément.

TOITURE

La toiture est constituée par des dalles de béton pour la plupart des locaux habités. Lorsque les impératifs techniques ne permettent pas la pose d'une dalle de béton, celle-ci est remplacée par une charpente en bois.

Charpente

La charpente est en bois massif ou du type « fermette » préfabriquée en sapin du Nord et imprégnée d'un fongicide et d'un insecticide. Des renforcements sont prévus autour des cheminées et des fenêtres de toit.

Tous les accessoires de toiture sont en zinc ainsi que les gouttières et les descentes d'eau pluviales visibles.

Couverture

La couverture de la toiture est réalisée en ardoises artificielles de teinte noire suivant les indications de l'architecte.

Isolation

L'isolation de la toiture inclinée est constituée d'un matelas de laine minérale, revêtu d'un pare vapeur.

Les épaisseurs des isolants de toitures (inclinées et plates) sera calculée par le bureau d'étude afin d'atteindre un coefficient d'isolation globale répondant aux exigences des normes en vigueur.

Dans tous les cas, et comme pour l'ensemble des parois extérieures, les isolants seront déterminées en type et en épaisseur afin de respecter les exigences des normes en vigueur et les performances annoncées par le promoteur.

Fenêtres – Lucarnes – Coupoles

Les fenêtres de toiture sont de type Velux GPL ou similaire avec double vitrage isolant.

Dans le cas de lucarnes, celles-ci sont réalisées au moyen de zinc pré patiné à joints debout sur un voligeage en bois.

Un exutoire de fumée équipé d'un système d'ouverture et de fermeture à distance est placé au sommet de la cage d'escaliers commune aux appartements suivant les exigences du service de prévention incendie.

L'étanchéité est garantie 10 ans pour autant que les copropriétaires chargent une firme spécialisée d'un entretien annuel. Il est à conseiller de confier cet entretien à la firme qui a réalisé le revêtement.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures seront en PVC de teinte brune foncé à l'extérieur et de teinte blanche à l'intérieur.

Le choix des portes extérieures, le ton des menuiseries ainsi que la matière sont choisis par l'Architecte et le Promoteur en fonction des impositions urbanistiques. Les châssis sont ouvrants ou fixes suivant les plans d'architecture.

La porte d'entrée principale entre le hall et l'extérieur est équipée d'un ferme-porte automatique.

Vitrage

Un double vitrage performant ($K=1,0 \text{ W/m}^2.K$) assurant un minimum de déperdition calorifique équipe tous les châssis.

Au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les endroits où les normes l'exigent, les vitrages sont feuilletés retardant ainsi les risques d'effraction.

Un joint en mastic souple et une membrane autocollante assure la parfaite étanchéité entre les menuiseries extérieures et la maçonnerie intérieure et extérieure.

PLAFONNAGE

Parachèvement des appartements

Comme dit ci-après, les enduits et plafonnages réalisés sont finis et prêts à recevoir les travaux de finitions (peinture ou revêtement mural qui restent à charge de l'acquéreur). Ces travaux comprennent notamment et en particulier le traitement et la réparation des fissures dues au tassement et au séchage de l'immeuble et qui sont donc inévitables. Ces microfissures ne font donc l'objet d'aucune garantie, quelle qu'elle soit. Il en va de même pour les coups, griffes et irrégularités superficielles dans les enduits et plafonnages.

Enduit

Enduit type monocouche et/ou pelliculaire en fonction des supports. Ceux-ci sont exécutés suivant les règles de l'art et les normes en vigueur.

Les murs et les plafonds des pièces habitables sont enduits, à l'exception des zones où un faux-plafonds sera réalisé.

Des cornières sont prévues au droit des angles saillants.

Les halls d'accès à l'ascenseur et aux appartements /bureaux sont également enduits.

Les murs et les plafonds du sous-sol et des locaux d'utilité commune (local technique et local compteur, local vélos, local poubelles, ...) ne sont pas enduits.

Plafonds en plaques

Pour les appartements, la charpente sous toiture est protégée par des plaques de plâtre à enduire fixées sur une sous-structure.

Les plaques sont recouvertes d'un enduit de finition ou autre système agréé.

Un faux-plafond en plaques de plâtre enduit sera placé dans les dégagements et/ou dans les autres pièces nécessaires à l'intérieur des appartements afin de masquer les conduits de la ventilation double flux.

CHAPES ET REVETEMENTS

Isolation acoustique

Une pré-chape acoustique est réalisée par un floconnage type Thermogran ou similaire sur une épaisseur de minimum 5 cm permettant d'enrober les tuyaux et d'isoler acoustiquement les différents niveaux.

Chape ordinaire

Chape de sol du type flottante d'une épaisseur de +/- 7 cm. Cette chape est armée. Toutes les chapes sont réalisées au même niveau, sans distinction pour les revêtements d'épaisseur différente.

Revêtement de sol des parties communes

Halls d'entrée et paliers ascenseur au rez :

- Pour ces locaux, le revêtement de sol est en carrelage 1^{er} choix ou marbre choisi par l'Architecte et le Promoteur. Les plinthes sont assorties.

Escaliers et hall communs aux étages:

- Pour les escaliers de secours communs, ceux-ci seront en béton lisse recouverts d'un tapis plain sur les marches et contre-marches. La face inférieure et le limon sont enduits et peints.
- Le sol des halls communs des étages est revêtu du même tapis plain de type usage intensif, avec plinthes assorties ou en bois peint.

Le choix du tapis plain s'explique par la volonté d'offrir un excellent confort acoustique, le tapis plain étant un absorbant de bruit idéal pour les zones communes (voir finitions des hôtels en général pour le confort des chambres).

Revêtement des parties privatives

Sols :

- Un carrelage est prévu au sol de tous les locaux sauf des chambres. Les carrelages des appartements et les plinthes assorties sont à choisir auprès du fournisseur désigné par le promoteur, sur base d'une valeur d'achat de 40 euros HTVA/m². Il n'y a pas de déduction si la valeur d'achat est inférieure à 40 euros HTVA/m².
- Les formats supérieurs à 45/45 cm ou inférieurs à 30/30, ainsi que les poses spéciales (sur pointe, marbrière, avec cabochon, ...) peuvent faire l'objet d'une étude de prix particulière.
- Les carrelages de sol sont de type grès cérame 1^{er} choix.
- Un revêtement parquet de type Quick Step (gamme classic) ou similaire est prévu dans les chambres.

Sa valeur d'achat est définie en annexe 2.

Murs :

- Un carrelage mural est prévu dans les salles de bain et salle de douche, en pourtour des baignoires et des douches, jusqu'au plafond. Les carrelages muraux sont de format 20/20 ou 15/15, et sont à choisir auprès du fournisseur désigné par le promoteur sur base d'une valeur d'achat de 40 euros HTVA/m². Il n'y a pas de déduction si la valeur d'achat est inférieure à 40 euros HTVA/m².
- Les formats supérieurs à 20/20 ou inférieurs à 15/15 ainsi que la pose de frises ou de motifs décoratifs feront l'objet d'une étude de prix particulière.

Mise en oeuvre

La pose des carrelages de sols et murs est du type à joint continu. Un supplément est demandé pour toute autre type de pose (joints contrariés, diagonale, cabochon, frise, ...).

Les murs non carrelés sont prêts à peindre (hors entreprise).

MENUISERIES INTERIEURES

Porte d'entrée des appartements

La porte est du type standard à âme pleine avec ébrasement et chambranle en MDF, le tout à peindre. Elle a une résistance au feu de 30', conformément au règlement pompier. La serrure est du type 3 points, avec cylindre combiné avec celui de l'entrée principale. Clenches et garnitures sont en aluminium.

Portes intérieures des appartements

Les portes des appartements sont du type à âme pleine avec ébrasement et chambranle en MDF, le tout à peindre. Les serrures sont du type à gorge. Clenches et garnitures en aluminium éloxé. Certaines portes sont détalonnées pour faciliter la ventilation.

En option, le promoteur se réserve la possibilité de proposer une porte pré-peinte en usine.

Portes des communs

Les portes des communs sont du type standard à âme pleine ou à âme tubulaire avec ébrasement et chambranle en MDF, le tout à peindre. L'ensemble porte et huisserie aura une résistance au feu là où la réglementation du service incendie l'impose. Les serrures sont du type à gorge ou à cylindre en fonction de la résistance au feu. Clenches et garnitures en aluminium éloxé.

Gaines techniques

Elles sont réalisées en blocs silico-calcaire et sont résistantes au feu suivant la réglementation du service incendie. Les portillons d'accès éventuels sont réalisés en panneaux de fibro silicate et sont exécutés conformément au P.V. d'essai feu tant au niveau matériaux que réalisation.

PEINTURE

Parties communes

Les murs, plafonds, ferronneries, menuiseries des parties communes telles que hall, dégagements et cages d'escaliers, sont peints dans des coloris définis par l'Architecte et le Promoteur.

Locaux techniques – parties privatives

Les locaux techniques, les locaux de rangements privatifs, ... et les menuiseries intérieures des parties privatives ne sont pas peints (à l'exception des faces de portes d'entrées des appartements donnant sur les parties communes dont la teinte est choisie par l'architecte et/ou le promoteur).

TECHNIQUES SPECIALES POUR LES APPARTEMENTS

Le choix des équipements techniques en chauffage, ventilation, sanitaires et électricité privilégie les économies d'énergies.

- Groupe de ventilation double flux à récupération d'énergie.
- Production centralisée d'eau chaude sanitaire.
- Eclairage des communs par détecteur de mouvement.
- Luminaires des communs à basse consommation.
- Ascenseur à récupération d'énergie.
- Chaudières communes en cascade et à condensation
- Récupération des eaux de pluie
- Panneaux photovoltaïques (sous réserve de calcul d'efficienne par le bureau d'étude)

ELECTRICITE

Les installations électriques sont réalisées conformément aux différentes normes et directives techniques en vigueur lors de l'obtention du permis de bâtir. La réception de l'installation sera effectuée par un organisme compétent et agréé.

L'installation est encastrée sous tubes PVC dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente sous tubes PVC dans les locaux techniques et communs du sous-sol et locaux non plafonnés.

Les appareils de commande et de distribution sont de type standard et de teinte blanc / ivoire pour les encastrés et gris pour les apparents.

Un compteur individuel par appartement sera placé suivant les directives de la société distributrice.

Installation électrique des parties communes

Dans les parties communes, l'installation comprend la fourniture et le placement des points lumineux et des interrupteurs ou détecteurs les commandant, la fourniture et le placement des prises électriques dans les locaux le nécessitant, ainsi que la pose des luminaires choisis par le Promoteur.

Installation électriques des parties privatives

Dans les parties privatives, la répartition des appareils sera réalisée sur base du plan particulier d'électricité qui sera proposé par l'architecte et approuvé par le Maître de l'ouvrage et par l'acquéreur si celui-ci est connu.

En principe, et à titre indicatif, cette répartition s'effectue comme suit :

Living :

- 1 point lumineux à simple direction (S.à.M)
- 1 point lumineux à double direction (Séjour)
- 8 prises monophasées
- 3 prises RJ45 informatique, téléphonie ou TV numérique (belgacom TV)
- 1 prise télédistribution
- 1 vidéoparlophone

Cuisine :

- 1 point lumineux à simple direction
- 1 point lumineux à simple direction au droit du plan de travail sous les meubles hauts
- 6 prises monophasées
- 1 raccordement pour taques électriques (triphase)
- 5 prises monophasées pour alimentation : frigo, hotte, lave-vaisselle, four et four micro-ondes

Hall d'entrée / de nuit :

- 1 point lumineux (à double direction ou à détecteur de présence dans certains cas)
- 1 prise monophasée
- 1 sonnerie d'entrée

Chambre 1 (la plus grande) :

- 1 point lumineux à double direction
- 2 points lumineux à simple direction (applique en tête de lit)
- 5 prises monophasées
- 1 prise pour TV
- 2 prises RJ45 informatique, téléphonie ou TV numérique (belgacom TV)

Chambres 2 et 3 :

- 1 point lumineux à double direction
- 4 prises monophasées
- 1 prise RJ45 informatique, téléphonie ou TV numérique (belgacom TV)

WC :

- 1 point lumineux à simple direction

Salle de bain :

- 2 points lumineux à simple direction (plafonnier et miroir commandés ensemble)
- 2 prises monophasées
- 1 alimentation au droit du meuble

Débarras et / ou buanderie :

- 1 prise simple monophasée pour machine à laver (ML)
- 1 prise simple monophasée pour séchoir (SL)
- 1 point lumineux à simple direction
- Arrivée du câblage TV depuis le raccordement (local technique)
- Arrivée du câblage téléphone depuis le raccordement (local technique)
- 1 prise double monophasée pour modem et/ou ampli télédistribution
- Coffret électrique appartement

Vidéoparlophonie

Tous les appartements sont reliés au hall d'entrée par un vidéoparlophone dans le but d'apporter une sécurité idéale aux résidents.

L'ensemble de la vidéoparlophonie est composé :

Dans le hall d'entrée:

Un parlophone avec bouton d'appel et étiquette par appartement et d'une caméra positionnée pour une prise de vue maximale de l'espace.

Dans l'appartement :

Un vidéoparlophone mural avec commande de gâche et sonnerie. Cette sonnerie est double pour permettre la différenciation entre les appels du hall d'entrée et ceux du palier. (Une sonnette est placée à côté de chaque porte d'entrée d'appartement sur le palier.)

SANITAIRES

Chaque appartement est proposé avec un ensemble d'équipement sanitaire pour les salles d'eau et la toilette. L'implantation et le nombre des appareils sanitaires prévus ne sont mentionnés sur les plans d'architecture qu'à titre indicatif.

Cet ensemble d'équipement sanitaire est étudié spécifiquement pour chaque appartement. Un descriptif particulier sera donc proposé aux acquéreurs. En corollaire, un budget spécifique est lié à chaque appartement et sera présenté sur simple demande aux acquéreurs.

Sur base du descriptif et du budget, l'acquéreur dispose de la faculté de modifier l'équipement sanitaire prévu afin de personnaliser celui-ci selon ses desiderata.

Nonobstant cette liberté de choix, cet équipement sanitaire est toujours fourni et posé par le promoteur, et ce, à l'exclusion de tout autre fournisseur.

Un décompte est établi après le choix définitif et la commande de l'équipement sanitaire n'est confirmée qu'après accord de l'acquéreur sur ce décompte.

Des impératifs techniques ou une décision du promoteur en vue d'une amélioration de l'aménagement intérieur peuvent modifier les appareils prévus, leur implantation ou leur nombre.

La production d'eau sanitaire est commune et est assurée par les chaudières à condensation.

Le comptage est assuré par des compteurs intégrateurs individuels.

Les installations sanitaires sont réalisées conformément aux différentes normes et directives techniques en vigueur lors de l'obtention du permis d'urbanisme.

Les installations de distribution et d'évacuation sont encastrées ou placées dans les gaines techniques, sauf au sous-sol et dans les locaux techniques où les tuyauteries sont apparentes.

Les évacuations et les différentes décharges sont exécutées en PEHD.

Les appareils sont de teinte blanche.

Les machines à laver le linge et le séchoir ne sont pas fournis. Le séchoir sera impérativement de type « à condensation ».

Dans les parties privatives, et sous réserve de ce qui est dit infra, la liste des appareils composant les appartements se constitue de :

- Un bloc Wc se composant d'une cuvette suspendue en porcelaine blanche, d'un réservoir avec chasse économique. Dans le cas où le WC est séparé,

l'ensemble sera accompagné d'un lave main en porcelaine avec robinet.

- Un ensemble de douche se composant d'un receveur en acrylique, d'un mitigeur mono-commande de type Grohe thermostatique et d'une barre avec flexible et douchette réglable.
- Un meuble lavabo suspendu composé de : 1 élément bas avec 2 portes et plan de travail, 1 vasque encastrée (acrylique, tôle émaillée ou porcelaine), 1 miroir, 1 fronton supérieur avec éclairage.
- Une baignoire droite acrylique constituée d'un mitigeur mono-commande type bain douche type Grohe Eurosmart, d'une douchette et d'une fermeture verticale avec trappe de visite.
- Pour chaque appartement, il est également prévu un compteur d'eau situé dans le local technique.

VENTILATION

Dans un immeuble moderne, bien isolé, la déperdition d'énergie thermique due à la ventilation peut atteindre 60% des déperditions totales du bâtiment. C'est dire l'importance qu'il convient d'apporter au système de ventilation proposé et réalisé.

Dans le cas présent, la ventilation des appartements est de type D suivant la norme NBN D50-001, ce qui signifie que le système fonctionne sur base d'un « double flux ».

Le double flux signifie que l'air neuf amené dans l'appartement et l'air vicié extrait sont véhiculés mécaniquement l'un et l'autre. En outre, une récupération de chaleur est effectuée, permettant un gain énergétique de plus de 80 % par apport à un système sans régulation et sans récupération de chaleur.

Concrètement, l'air neuf est ainsi conduit depuis l'extérieur jusque dans le groupe de ventilation par un conduit collectif, et de même, l'air extrait des locaux « humides » (salles d'eau, WC, débarras) est conduit vers le groupe de ventilation via les gaines techniques.

L'échangeur de chaleur récupère les calories de l'air extrait, et les intègre dans l'air neuf. Ensuite, l'air neuf « réchauffé » est insufflé dans les locaux « secs » (séjour et chambres) et l'air vicié « refroidi » est évacué vers l'extérieur via un conduit commun.

L'intérêt premier de ce type de ventilation réside donc dans le gain énergétique : en récupérant plus de 80% de la chaleur de l'air extrait, et en pulsant de l'air tempéré, le gain en consommation de chauffage est très important, et partant, les émissions de gaz brûlés (CO2) sont réduites.

Exemple :

Pour une température extérieure de 0° et température intérieure de 20°...

Un système classique avec grilles de ventilation dans les châssis vous apporte de l'air à 0°

Un système de type double flux apporte de l'air entre 15° et 18°.

Les débits d'air extrait et d'air neuf sont conformes à la norme en vigueur.

Un silencieux est placé à la sortie du groupe pour les conduites de pulsion d'air neuf, afin d'assurer une ventilation acoustiquement agréable.

Des filtres sont placés dans le groupe de ventilation afin d'améliorer la qualité de l'air ambiant (pollen, pollution atmosphérique,...) (ces filtres nécessitent un entretien périodique.)

Ce type de ventilation permet donc :

- Une réelle économie d'énergie de chauffage
- Une diminution des émissions de CO2
- Un meilleur confort acoustique (plus de grille dans les châssis !)
- Un confort thermique par la suppression des courants d'air incontrôlés
- Une amélioration de la qualité de l'air (filtration) à l'intérieur

CHAUFFAGE

Préambule : Selon de nombreux avis techniques spécialisés, à l'heure actuelle, « le meilleur rendement de production est obtenu au moyen de chaudières à condensation, au sein d'un chauffage **collectif**. » (Voir par ex. le *guide conseil pour la conception énergétique et durable des logements collectifs* édité par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement.)

Dans le cas présent, la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire est assurée par des chaudières collectives au gaz.

Description :

- Les installations sont réalisées conformément aux différentes normes et directives techniques en vigueur lors de l'obtention du permis d'urbanisme.
- Les installations de distribution sont encastrées dans les sols et/ou murs sauf dans les locaux techniques où les tuyauteries sont apparentes.
- Les radiateurs sont en acier peint de teinte blanche.
- Les vannes sont du type thermostatique standard.
- La distribution est du type bitube, les tuyauteries sont du type « Multiskin » sous gaine ou similaire avec collecteur de distribution.
- Le comptage individuel est assuré par des compteurs intégrateurs (un compteur par appartement). Ces compteurs mesurent 3 paramètres :
 - le débit d'eau de chauffage alimentant l'appartement
 - le delta de température entre l'eau de chauffage entrante et sortante de l'appartement.

Ces 3 mesures sont alors prises en compte par un intégrateur qui calcule automatiquement la quantité d'énergie consommée par l'utilisateur.

Les locaux communs ne sont pas chauffés.

CUISINE EQUIPEE

Chaque appartement est proposé avec un ensemble d'équipement mobilier, sanitaire (évier et robinetterie) et électroménagers pour la cuisine (voir annexe 2 pour la valeur prévue).

Cet ensemble de mobilier, sanitaire et d'électroménager est étudié spécifiquement pour chaque appartement. Un plan d'aménagement particulier de l'ensemble mobilier et un détail de l'électroménager sera donc proposé aux acquéreurs. En corollaire, un budget spécifique est lié à chaque appartement et sera présenté sur simple demande aux acquéreurs.

Si le mobilier n'est pas encore commandé au moment de l'acquisition de l'appartement et sur base du plan d'aménagement particulier et du budget, l'acquéreur dispose de la faculté de modifier l'ensemble mobilier, sanitaire et les électroménagers prévus afin de personnaliser sa cuisine selon ses desiderata.

Un décompte est établi après le choix définitif et la commande de cet ensemble n'est confirmée qu'après accord de l'acquéreur sur ce décompte.

Nonobstant cette liberté de choix, l'ensemble des meubles, équipement sanitaire et électroménager est toujours fourni et posé par le Promoteur, et ce, à l'exclusion de tout autre fournisseur.

Néanmoins, dans le cas, et ce, à titre exceptionnel, où l'ensemble des meubles, équipement sanitaire et électroménager seraient réalisés par un autre fournisseur, les montants alloués pour ce poste seraient déduits à concurrence de 70 % afin de couvrir les frais de coordination et de dédommagements.

Meubles :

- Le mobilier est de marque reconnue sur le marché, et le choix s'effectue en fonction de la diversité de teinte et finitions proposées, de la qualité technique et de la solidité, de la quantité de mobilier proposée pour le budget fixé.

Sanitaire :

- Au minimum : évier inox 1 bac 1/2 avec égouttoir
- Bonde de surverse et mitigeur monocommande type Grohé Eurosmart ou similaire.

Equipement électroménager :

- Le matériel est de premier ordre (exemple : Siemens, Bosch, ...) et compte parmi les meilleures marques du marché. Il est composé d'un set complet comprenant :
 - un four sous encastré
 - une table de cuisson
 - une hotte aspirante à charbon actif
 - un frigo avec freezer conservateur de +/- 18 litres

ASCENSEURS

Les ascenseurs prévus dans ce projet sont de type électromécanique. Ils sont installés en parfaite conformité aux normes en vigueur lors de l'obtention du permis de bâtir.

L'ascenseur a une charge de levage de 630 kg / 8 personnes et une vitesse de 1 mètre / sec. Il est accessible aux personnes à mobilité réduite.

- La cabine est revêtue de tôles d'acier plastifié (skinplate). Elle est équipée d'un miroir et d'une barre d'appui. Le revêtement de sol sera choisi par l'architecte et le promoteur.
- Les portes de la cabine sont en inox brossé. Elles sont sécurisées par 2 cellules et sont à ouverture latérale. Les portes et façades palières sont en acier peint ou en finition inox, les portes sont à ouverture latérale.
- La signalisation intérieure est composée d'un indicateur de position, d'un indicateur de direction, d'un éclairage de secours et d'un clavier de commande. Un clavier d'appel et un signal lumineux de fonctionnement sont placés à chaque porte palière.
- Un pré-équipement pour le raccordement téléphonique au service de dépannage de l'installateur est prévu pour permettre à la copropriété une installation aisée de cette liaison.
- Ces ascenseurs sont actionnés par un moteur consommant 50 % d'énergie en moins qu'un ascenseur équipé d'un moteur deux vitesses avec réducteur (électromécanique classique) et 70 % en moins qu'un ascenseur hydraulique.
- De plus, lorsque la cabine descend avec une charge lourde (ou monte avec une charge légère), elle détient une énergie potentielle récupérée par le système d'entraînement. Cette solution permet d'économiser jusqu'à 20 % de la quantité totale d'énergie consommée par l'ascenseur de 8 personnes.
- Le contrôle automatique de l'éclairage en cabine éteint automatiquement les lumières lorsque la cabine est inutilisée et les rallume en cas d'appel.
- La commande mécanique du système d'entraînement passe en mode de veille en cas d'inutilisation.
- Les affichages de signalisation sont tamisés en cas d'inutilisation.
- Le ventilateur de la cabine s'arrête lorsque l'ascenseur est inactif.

ABORDS

Les abords sont réalisés suivant les impositions du permis de bâtir et plans de l'Architecte.

ANNEXE 1

REPARTITION DES FACILITATIONS

A la signature de la convention de vente :

- Cinq pour cent du prix de vente à valoir sur le prix des constructions

A la signature de l'acte authentique de vente :

- La quotité de terrain
- Le coût des constructions déjà exécutées diminué de l'acompte de 5%
- Les frais notariaux et taxes

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux comme suit :

- | | |
|---|-----|
| ▪ fin du terrassement principal et des fondations | 10% |
| ▪ pose de la dalle sur rez-de-chaussée | 10% |
| ▪ pose de la dalle couvrant le premier étage | 10% |
| ▪ pose de la dalle couvrant le deuxième étage | 10% |
| ▪ mise sous toit du bâtiment | 10% |
| ▪ fin de pose des menuiseries extérieures | 5% |
| ▪ fin des encastrements et plafonnage | 10% |
| ▪ fin des chapes et carrelage | 10% |
| ▪ fin de la pose des appareils électrique, sanitaires et chauffages | 10% |
| ▪ fin de la pose de la menuiserie intérieure et des peintures | 10% |
| ▪ réception provisoire des parties privatives | 5% |

TOTAL

= 100 %

ANNEXE 2

BUDGET DES PARACHEVEMENTS ET EQUIPEMENTS

Revêtement de sol :

Carrelage :

- partout, sauf chambres
- valeur d'achat de 40 € / m² prix public hors TVA
- plinthes assorties au carrelage, prix public hors TVA 10 € / mct

Parquet :

- chambres
- parquet de type Quick-Step (gamme classic) ou similaire
- valeur d'achat de 20 € / m² prix public hors TVA
- plinthes en bois, prix public hors TVA 8 € / mct

Revêtement mural :

Salle de bain :

- valeur d'achat de 40 € / m² prix public hors TVA

Meubles et équipements :

Cuisine :

- budget à disposition : suivant plan particulier

Salle de bain et WC :

- budget à disposition : suivant plan particulier

Ces prix s'entendent hors pose.

Les prix annoncés servent de base de référence maximale ; un décompte sera établi pour tout dépassement de budget.

Les promotions et autres soldes momentanées dans le show-room ne sont pas d'application.