

LES JARDINS SAINT ANTOINE

*REAFFECTATION D'UNE ECOLE COMMUNALE EN IMMEUBLE
RESIDENTIEL*

*RUE DE L'ECOLE MODERNE, 43
B-7060 SOIGNIES*

DESCRIPTION TECHNIQUE

Le présent cahier des charges comporte:

- Première partie: les clauses générales
- Deuxième partie: la description technique

MAITRE DE L'OUVRAGE:

Malcorps & Dufour Associates S.P.R.L
Rue du Gêruez 4
7090 Hennuyères

ARCHITECTE:

GS³Architectes Associés
Boulevard des invalides 22
1060 Auderghem

INGENIEUR STABILITE:

Bureau d'études CK SPRL
Rue du Champ de la Couronne 173
1020 Bruxelles

Première partie : Clauses générales

PRÉCISIONS.....	4
ARTICLE 1 – MODE D'ENTREPRISE	4
ARTICLE 2 – RESPONSABILITÉ ET GARANTIE	4
ARTICLE 3 – ASSURANCES.....	4
ARTICLE 4 – ACCÈS AU CHANTIER – INTERVENTION DE L'ACQUÉREUR	4
ARTICLE 5 – OCCUPATION DES LIEUX	5
ARTICLE 6 – EXPERTISE DES TRAVAUX	5
ARTICLE 7 – MODIFICATIONS	5
ARTICLE 8 - CHARGES RESPECTIVES.....	6
ARTICLE 9 – RÉCEPTION PROVISOIRE	6
ARTICLE 10 – RÉCEPTION DÉFINITIVE	7
ARTICLE 11 – CONTESTATION ET LITIGE	7
ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE	7

PREMIÈRE PARTIE: CLAUSES GÉNÉRALES

PRÉCISIONS

Ce descriptif complète les indications des plans de vente fournis en format A4. Les côtes et surfaces sont données à titre indicatif.

En cas de contradiction entre les plans de vente et le descriptif des travaux, c'est ce dernier qui prime.

Les placards, le mobilier, les machines à laver et les séchoirs qui figurent sur ces plans de vente sont spécifiquement exclus du programme des travaux.

Le transfert des garanties concernant l'appareillage électrique, électroménager, sanitaires, chauffage aura lieu à la réception provisoire du bien.

ARTICLE 1 – MODE D'ENTREPRISE

L'opération constitue un forfait absolu, c'est-à-dire, que pour le prix convenu, le Maître de l'Ouvrage est tenu de remettre à l'acheteur les ouvrages décrits dans la convention passée avec ce dernier en conformité avec le présent descriptif.

Le Maître de l'Ouvrage fera exécuter cet immeuble par les Entrepreneurs de son choix, qui seront astreints à se conformer au présent descriptif.

ARTICLE 2 – RESPONSABILITÉ ET GARANTIE

La responsabilité décennale des Entrepreneurs et de l'Architecte, prévue aux articles. 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours au lendemain de la réception provisoire celle-ci valant agrégation des travaux pour chaque corps d'état.

Le Maître de l'Ouvrage garantit la parfaite exécution du présent descriptif, comportant description des travaux et des matériaux à mettre en œuvre.

Toute réclamation fondée sur cette garantie devra être formulée – à peine de forclusion – dans le délai d'UN AN, à compter du procès-verbal de réception provisoire à intervenir entre le Maître de l'Ouvrage et l'acquéreur, constatant la remise des clefs à ce dernier; néanmoins, après l'expiration de ce délai, le Maître de l'Ouvrage s'engage à subroger l'acquéreur dans ces droits envers l'Entrepreneur ou l'Architecte, mais aux frais et risques exclusifs de l'acquéreur.

ARTICLE 3 – ASSURANCES

Le Maître de l'Ouvrage conclura les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant, afin de couvrir entièrement, à tout moment au cours des travaux, les risques d'incendie, d'explosions, de foudre, ...

Ces contrats d'assurances couvriront les travaux tels qu'ils sont décrits aux plans et dans le cahier des charges; les propriétaires qui demandent des suppléments sont obligés de faire assurer eux-mêmes les plus-values éventuelles qui pourraient résulter des travaux ainsi exécutés.

Les polices d'assurances dont question ci-dessus seront reprises par l'acquéreur à partir du jour de la réception provisoire.

En cas de non reprises, les contrats seront résiliés aux frais des propriétaires.

ARTICLE 4 – ACCÈS AU CHANTIER – INTERVENTION DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur n'aura pas accès au chantier sans être accompagné du Maître de l'Ouvrage ou d'une personne qu'il aura délégué.

Cet accès est accordé sur rendez-vous et se fait aux risques exclusifs de l'acquéreur sans que ce dernier puisse exercer, en cas d'accident ou pour quelque raison que ce soit, aucun recours contre le Maître de l'Ouvrage, le délégué du Maître de l'Ouvrage, les Entrepreneurs ou l'Architecte.

L'acquéreur doit prêter son concours à première demande pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble, spécialement pour le raccordement de la construction aux réseaux d'égouts, gaz, électricité, ou des formalités qui seraient nécessaires pour une enquête commodo et incommodo,...

Par le seul fait de la signature de la convention de vente sous seing privé, l'acquéreur donne mandat au Maître de l'Ouvrage afin de remplir, à défaut d'intervention, ces formalités en son nom.

ARTICLE 5 – OCCUPATION DES LIEUX

L'exécution de travaux par le propriétaire ou l'emménagement par ce dernier de meubles ou appareils quelconques, sera considéré comme valant réception de l'immeuble par le propriétaire lui-même, ceci toutefois à l'exception des remarques justifiées qui seraient faites lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire, remarques auxquelles il sera donné suite dès que possible.

Il ne sera, en aucun cas, fait droit aux dommages causés aux pavements, menuiseries, escaliers, enduits, vitrerie,...après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant, le propriétaire déclarant expressément en ce faisant prendre possession d'un immeuble en parfait état lui donnant satisfaction.

Le Maître de l'Ouvrage ne pourra en aucun cas être rendu responsable des petites fissures d'enduits et de peinture apparaissant dans les murs et plafonds résultant du tassement normal par lui-même de tout immeuble neuf et pour lesquels aucune responsabilité ne peut être imputée au Maître de l'Ouvrage, leurs réparations éventuelles étant à charge de l'acquéreur.

ARTICLE 6 – EXPERTISE DES TRAVAUX

Le propriétaire disposera du droit de faire expertiser les travaux à tout moment par un expert de son choix et à ses frais. Il s'oblige toutefois à en avertir le Maître de l'Ouvrage et l'expert ne pourra se rendre sur le chantier que dûment autorisé par ce dernier et accompagné par un délégué de celui-ci.

ARTICLE 7 – MODIFICATIONS

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit d'apporter aux plans les modifications qui seraient utiles ou nécessaires soit pour mettre en concordance avec l'utilisation des matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons artistiques, techniques, commerciales, légales ou réglementaires.

Le Maître de l'Ouvrage pourra également apporter des modifications au descriptif technique pour des raisons artistiques ou techniques; ces modifications peuvent être la conséquence d'une nécessité économique – absence sur le marché des matériaux prévus, diminution de qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement des travaux,...- ou peuvent provenir de l'absence, la défaillance des Entrepreneurs désignés. Les nouveaux matériaux utilisés seront de qualité identique à ceux décrits dans le cahier des charges technique.

L'Architecte sera seul juge de la possibilité d'exécuter les modifications demandées par l'acquéreur.

La coordination des modifications sera réalisée par l'Architecte.

L'Architecte établira les plans définitifs des appartements suivant les modifications souhaitées ainsi que les décomptes du coût de ces modifications. Il en précisera éventuellement les conséquences sur le délai de la réalisation.

L'Architecte communique ces informations à l'acquéreur qui dispose d'un délai de 10 jours calendrier pour les approuver.

Les choix des matériaux devront être effectués auprès des fournisseurs imposés par le Maître de l'Ouvrage.

Les prestations des différents bureaux d'étude peuvent être facturées à l'acheteur mensuellement.

Les modifications mineures éventuelles que l'acquéreur désire apporter aux plans ou au cahier des charges doivent être soumises par lui au Maître de l'Ouvrage dans le mois de la signature de la convention et au plus tard avant la pose des cloisons. Toutes modifications ou suppléments demandés par l'acquéreur devront être obligatoirement confiés aux Entrepreneurs du Maître de l'Ouvrage tant pour la fourniture que pour la mise en œuvre.

Tous suppléments et modifications éventuels feront l'objet d'un décompte entre l'acquéreur et le Maître de l'Ouvrage. Le montant des suppléments devra être majoré de 7% du prix des travaux proprement dit pour couvrir les honoraires que le Maître de l'Ouvrage aura à payer à son Architecte.

Un acompte de 50% du montant des travaux supplémentaires sera demandé à l'acquéreur avant l'exécution des travaux faisant l'objet du supplément.

Le solde sera facturé à la réception provisoire.

Pour toute annulation du chef de l'acquéreur de matériaux ou fournitures prévus au prix de base du cahier de charge, il sera déduit à celui-ci 80% du prix prévu. L'Architecte sera seul juge de la possibilité d'effectuer certaine suppression demandée par l'acquéreur.

Le Maître de l'Ouvrage décline, tant pour lui que pour son Architecte et son Entrepreneur, toute responsabilité des inconvénients pouvant résulter pour un acquéreur-copropriétaire des modifications apportées à l'aménagement intérieur ou extérieur de son appartement.

ARTICLE 8 - CHARGES RESPECTIVES

Sont inclus dans le prix de vente stipulé:

- la taxe communale de bâtisse ;
- les honoraires d'Architecte, à l'exclusion de ceux relatifs aux modifications demandées par l'acquéreur ;
- les honoraires de tous bureaux d'études, à l'exclusion de ceux relatifs aux modifications demandées par l'acquéreur ;
- les frais de nettoyage de chantier avant réception ;

L'acquéreur supportera les frais complémentaires suivants:

- les frais, droits, honoraires et amendes éventuels relatifs au compromis de vente et à l'acte authentique de vente ;
- La TVA appliquée sur le terrain et la construction
- les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis de vente ;
 - les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout Organisme Public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique. Le précompte immobilier n'est cependant dû qu'à partir de la réception provisoire ;
 - les frais de raccordement et de câblages et ouvertures ou cessation de compteurs suivant les indications de la rubrique 10 de la description technique ci-après ;
 - les assurances couvrant le contenu mobilier et les modifications à partir de la date de la réception provisoire ;
 - la fourniture du matériel de nettoyage et d'entretien à charge de la copropriété ;
 - l'entretien des jardins à charge de la copropriété à partir de la réception provisoire.

ARTICLE 9 – RÉCEPTION PROVISOIRE

Pour rendre la réception possible, les travaux doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination. La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie. La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale dont question aux articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La réception provisoire sera effectuée contradictoirement entre le Maître de l'Ouvrage et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

Le Maître de l'Ouvrage demande cette réception provisoire par écrit en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Lorsqu'un refus motivé de procéder à la réception provisoire ou d'accepter la réception provisoire a été notifié par l'acquéreur au Maître de l'Ouvrage, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du Maître de l'Ouvrage d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le Maître de l'Ouvrage le sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, si, dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Les frais de justice seront à charge de l'acquéreur.

ARTICLE 10 – RÉCEPTION DÉFINITIVE

La réception définitive aura lieu un an après la réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le Maître de l'Ouvrage et l'acquéreur. A défaut, la réception définitive sera considérée comme tacitement acceptée 1 an après la date de réception provisoire.

Lorsqu'un refus motivé de procéder à la réception définitive ou d'accepter la réception définitive a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Après la réception définitive, la responsabilité du Maître de l'Ouvrage ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la responsabilité décennale.

ARTICLE 11 – CONTESTATION ET LITIGE

Tout litige pouvant naître entre les parties sera porté devant le Tribunal compétent ayant son siège en Wallonie et se fera en langue française.

ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE

Pour la bonne exécution de la convention de vente d'appartements sur plan, les parties élisent domicile dans leur demeure et siège social respectifs.

Pour accord, le

L'acquéreur

Le Maître de l'Ouvrage

DEUXIÈME PARTIE: DESCRIPTION TECHNIQUE

01. GROS OEUVRE.....	11
01.01 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	11
01.02 PREPARATION DES TRAVAUX.....	11
01.03 TERRASSEMENTS	11
01.04 FONDATIONS	11
01.05 RÉSEAUX D'ÉGOUTS.....	11
01.06 OSSATURE PORTANTE.....	11
01.06.01 Maçonneries portantes	12
01.06.02 Planchers	12
01.06.03 Escaliers	12
01.07 PARKINGS SOUS TERRAINS.....	12
01.08 MACONNERIES NON PORTANTES.....	13
01.09 ELEMENTS DE FACADES	13
01.09.01 Maçonneries extérieures existantes.....	13
01.09.02 Seuils des portes et fenêtres	13
01.09.03 Couvres-murs.....	13
01.09.04 Sous bassement	13
01.10 STRUCTURES EN BOIS	13
01.10.01 Charpente	13
01.11 TOITURES	14
01.11.01 Toitures en pente.....	14
01.11.02 Toitures plates.....	14
01.11.02.01 Toiture plate sur BOW-WINDOW	14
01.11.02.02 Toiture végétale semi-extensive	14
01.12 ETANCHEITE DES TOITURES PLATES	15
01.12.01 Toiture plate sur BOW WINDOW	15
01.12.02 Toiture végétale semi-extensive	15
01.13 EVACUATIONS DES EAUX DE TOITURES.....	15
01.13.01 Toitures en pente.....	15
01.13.02 Toitures plates.....	15
01.13.02.01 Toiture plate sur BOW WINDOW	15
01.13.02.02 Toiture végétale extensive	15
01.14 TERRASSES	15
01.15 ETANCHEITE DES TERRASSES.....	16
01.16 EVACUATIONS DES EAUX DE TERRASSES.....	16
01.17 ISOLATION THERMIQUE.....	16
01.17.01 Façades.....	16
01.17.02 Toitures en pente.....	16
01.17.03 Toiture végétalisée	16
01.17.04 Dalle du rez-de-chaussée et étages	16
01.17.05 Châssis	16
01.18 ISOLATION ACOUSTIQUE.....	17
01.19 ENDUIT DE FAÇADE	17
02. MENUISERIES EXTÉRIEURES	17

02.01	CHASSIS	17
02.02	FENETRES DE TOIT	17
02.03	VITRAGE	17
02.04	PORTE D'ENTREE PRINCIPALE	18
02.05	FERRONNERIES	18
02.05.01	Garde-corps extérieurs pour terrasses	18
02.05.02	Rampes pour escalier des communs	18
02.05.03	Boîtes aux lettres	18
02.05.04	Numérotation immeuble	18
02.05.05	Grille d'entrée des parkings	18
03.	PARACHÈVEMENTS INTERIEURS	18
03.01	CHAPES	18
03.01.01	Chape isolante	18
03.01.02	Chape de pose	18
03.02	CLOISONS ET CONTRE-CLOISONS	19
03.03	PLAFONNAGE	19
03.03.01	Plafonnage murs	19
03.03.02	Plafonnage plafonds	19
03.04	REVÊTEMENT DE SOL ET FAIENCES - PARTIES PRIVATIVES	20
03.04.01	Revêtement de sol en carrelage	20
03.04.02	Faïences murales	20
03.04.03	Revêtement de sol en parquet	20
03.04.04	Tablette des fenêtres et porte fenêtres	20
03.05	REVÊTEMENT DE SOL – PARTIES COMMUNES	20
03.05.01	Hall d'entrée du rez-de-chaussée, paliers et couloirs des étages	20
03.05.02	Escaliers	21
03.06	MENUISERIES INTÉRIEURES	21
03.06.01	Porte d'entrée d'appartement	21
03.06.02	Portes intérieures des appartements	21
03.06.03	Porte des trémies techniques	21
03.06.04	Porte des caves	21
03.07	PEINTURE	22
03.07.01	Parties privatives	22
03.07.02	Parties communes	22
03.08	CUISINES	22
03.08.01	Meubles	22
03.08.02	Equipements sanitaires	23
03.09	SIGNALISATION	23
04.	PARACHÈVEMENTS EXTERIEURS	23
04.01	REJETEMENT	23
04.02	ENDUIT	23
04.03	NETTOYAGE	23
04.03	PELOUSE ET PLANTATIONS	24
05.	INSTALLATION SANITAIRE	24
05.01	ALIMENTATION	24
05.02	ALIMENTATION EAU FROIDE	24
05.03	ALIMENTATION EAU CHAUDE	24

05.04	ÉVACUATIONS	24
05.05	PRISES D'EAU.....	24
05.06	LUTTE CONTRE L'INCENDIE.....	24
05.07	APPAREILS ET ACCESSOIRES SANITAIRES DES APPARTEMENTS	24
06.	CHAUFFAGE CENTRAL	25
06.01	ALIMENTATION EN GAZ.....	25
06.02	CHAUDIÈRE AU GAZ	26
06.03	CHAUFFAGE AU SOL ET/OU RADIATEURS	26
07.	ÉLECTRICITÉ	26
07.01	INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES COMMUNS	26
07.02	INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES APPARTEMENTS	27
08.	VENTILATION.....	29
08.01	VENTILATION DES LOCAUX COMMUNS.....	29
08.01.01	Ventilation des caves et des locaux compteurs.....	29
08.01.02	Ventilation gaines techniques	29
08.01.03	Ventilation des décharges	29
08.02	VENTILATION DES APPARTEMENTS.....	29
09.	ASCENSEUR	30
10.	FRAIS DE RACCORDEMENTS.....	30
11.	REMARQUES GÉNÉRALES.....	30

*Le présent descriptif prévaut sur les données figurant aux plans ou les précise, le cas échéant.
Les caractéristiques particulières des matériaux naturels (nœud, veine, dessin dans le bois et la pierre, etc...) ne pourront en aucun cas être considérés comme étant des défauts.*

01. GROS OEUVRE

01.01 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Conformément aux conditions du Cahier des Charges pour travaux de construction privée édité par la **FÉDÉRATION ROYALE DES SOCIÉTÉS D'ARCHITECTES DE BELGIQUE (FAB)**.

01.02 PREPARATION DES TRAVAUX

Comprend tous les travaux préliminaires tels que les états des lieux, démolitions, installation de chantier, raccordements provisoires, tracés des ouvrages, protection des végétations à conserver, etc...

01.03 TERRASSEMENTS

Comprend tous les travaux de terrassement en déblais ou en remblais pour fondations, accès, nivellement, raccordements égouts et eau/gaz/électricité, comme indiqué aux plans.
Les terres excédentaires seront évacuées hors du chantier.

01.04 FONDATIONS

Les fondations seront déterminées et exécutées conformément aux plans de l'Ingénieur en stabilité - AEV Stabilité.
Les murs actuels sont maintenus. Des renforts ou semelles filantes avec armatures métalliques seront coulés pour soutenir tous les nouveaux murs porteurs.
L'Ingénieur en stabilité assure également l'exécution des plans de stabilité et le contrôle des travaux de stabilité.

01.05 RÉSEAUX D'ÉGOUTS

Les canalisations d'égouts placés dans un vide ventilé créé en dessous de la dalle du rez-de chaussée sont réalisés en pvc de diamètre adapté pré-manchonnés avec joint d'étanchéité et comportent obligatoirement la marque de conformité BENOR.

Les chambres de visite sont préfabriquées ou maçonnées sur place.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales est réalisé au moyen de descentes en zinc en façades.

Tous les réseaux d'évacuations d'eaux usées rejoignent via des chambres de visite une ou plusieurs lignes placées dans le vide ventilé.

Cette ou ces lignes sont reliées au réseau d'égouttage public de la rue de l'Ecole Moderne.

Tous les réseaux d'évacuations d'eaux pluviales rejoignent via des chambres de visite une ou plusieurs lignes placées le long de l'immeuble.

Cette ou ces lignes sont reliées au réseau d'égouttage public de la rue de l'Ecole Moderne.

Le raccordement au réseau d'égout est réalisé par une entreprise spécialisée désignée par les autorités communales ou sous la surveillance des autorités communales.

01.06 OSSATURE PORTANTE

Les études nécessaires à la stabilité de l'immeuble sont confiées au bureau d'étude de stabilité.
Le bureau d'étude assure également le contrôle des travaux qui en découlent.

Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation.

01.06.01 Maçonneries portantes

Les nouveaux murs intérieurs et extérieurs porteurs sont maçonnés en blocs de terre cuite lourd répondant aux hauts standards de qualité en matière d'isolation thermique et de résistance à la compression. Les blocs sont d'épaisseur figurant sur les plans (14 et 20 cm).

Ces maçonneries répondent aux prescriptions de l'ingénieur en stabilité.

01.06.02 Planchers

Les planchers existants et ont été réalisés en Béton monolithe. Le cas échéant, les planchers sont renforcés dépendant des prescriptions de l'ingénieur

Les planchers comprennent l'ensemble des armatures nécessaires à la stabilité du plancher selon le plan de l'ingénieur en stabilité.

01.06.03 Escaliers

Les escaliers existants sont maintenus et réalisés en béton armé et répondent aux prescriptions de l'ingénieur en Stabilité.

01.07 PARKINGS SOUS TERRAINS

Le parking sous-terrain est implanté dans les limites de l'ancienne cour d'école, le niveau du sol (emplacements, aires de circulations et de manœuvres) se situera à +/- 40 cm au-dessus du niveau du palier d'ascenseur menant aux caves et escaliers vers le rez de chaussée de ce fait, il sera accessible en empruntant une rampe douce ou un escalier à 2 ou 3 marches.

Cette différence de hauteur permet de recueillir et évacuer les eaux de résiduelles des véhicules sans citerne et pompe d'exhaure, vers l'égouttage existant dans les caves.

Sauf modifications inhérentes au résultat des fouilles et excavations, la structure sera constituée par des colonnes en béton armé posées dans des puits munis de socles en béton, ces colonnes seront reliées entre-elles par des poutres en béton armé monolithes et un voile de béton coulé en profondeur le long des murs et fondations des façades arrières et du bow-window existant

L'ensemble de ces opérations sont calculées par l'ingénieur en stabilité et suivies par l'architecte et le coordinateur de chantier.

La hauteur sous barrot sera de 220 cm sous poutre et sous linteau de la porte d'accès à rue.

La hauteur entre colonne formant les travées (ou se situent les emplacements sous parking) variera de 280 cm à 260 cm en fonction de la pente de la dalle de support de la toiture végétalisée

Chacune des travées 3/4/5/6/ reçoit 3 emplacement de stationnement ouvert, numérotés et tracés au sol, d'une largeur de +/- 245 cm, la 7^e travée ne comportant qu'un seul emplacement de même dimension, la 2^e travée est destinée au stationnement des vélos et motos et la 1^{ere} travée à la rampe d'accès et à l'escalier menant au palier d'accès à l'immeuble équipé d'une porte d'accès renforcée et RF 1 heure.

Chaque travée sera équipée de 2 appareils d'éclairage de type TL commandé par 2 détecteurs de présence (Voitures et piétons).

Dans la travée N° 6 se situera l'escalier de secours menant à la partie commune de la toiture jardin, la porte de sortie sera ajourée pour permettre la ventilation naturelle du parking et sera équipée d'une barre anti-panique pour l'ouverture et d'une serrure a clef à l'extérieur afin d'en sécuriser l'accès via les jardins.

Sous la partie avant de l'immeuble se situera la rampe d'accès vers la rue et le local technique des compteurs d'eau et de gaz.

L'eau de ruissellement de la rampe sera recueillie en bas de pente dans un caniveau avec couvercle ajouré

Le plafond de la rampe sera isolé thermiquement et phoniquement, l'ouverture de la porte coulissante d'accès au parking commandera à la fois l'éclairage de la rampe mais également l'allumage des feux verts et rouges signalant la liberté d'accès ou l'attente pour permettre la sortie ou l'entrée préalable d'un véhicule déjà engagé.

01.08 MACONNERIES NON PORTANTES

Les murs intérieurs non porteurs sont maçonnés en bloc de terre cuite ou silico calcaire de 14 ou 20 cm suivant nécessité. Ces maçonneries répondent aux prescriptions de l'Ingénieur en stabilité.

01.09 ELEMENTS DE FACADES

01.09.01 Maçonneries extérieures existantes

Les murs extérieurs existants (façades extérieures) sont maintenus et sont, lorsque nécessaire, ragrésés en briques anciennes de terre cuite de récupération.

La façade avant du bâtiment est nettoyée soigneusement et/ou sablée (selon les choix de l'architecte) :

Un enduit sera appliqué sur les façades arrières donnant sur le jardin (voir point 01.20).

Les pierres bleues existantes qui habillent la façade avant du bâtiment sont nettoyées et poncées.

Le nettoyage et/ou sablage des façades sera effectué dans les règles de l'art par une entreprise agréée.

01.09.02 Seuils des portes et fenêtres

Les seuils des portes et les seuils des fenêtres et porte fenêtre seront réalisés en pierre bleue sciée. Les seuils existants sont maintenus, nettoyés et poncés si nécessaire.

Les nouveaux seuils sont munis d'un larmier dans leurs faces inférieures et placés à plein bain de mortier avec interposition sous ceux-ci d'une membrane d'étanchéité. La fermeture des joints entre pierres bleues est réalisée au moyen de joints plastiques de teinte grise. Toutes les faces vues ont une finition meulée sauf la face avant qui pourra être ciselée, selon le choix de l'architecte.

01.09.03 Couvres-murs

Les couvres-murs sont posés en pentes sur les murs de la rampe du parking. Ils sont en pierres bleues.

Le débordement est muni d'un larmier à sa face inférieure. Les couvres-murs sont posés à plein bain de mortier

Le rejointoiement se fait au moyen d'un mastic souple de teinte grise.

01.09.04 Sous bassement

Des sous-bassement en pierres bleues Belges de 3 cm d'épaisseur sur une hauteur de 60 à 80 cm de haut à partir du sol seront appliqués :

- sur les murs arrières du bâtiment où un enduit sera appliqué et donnant sur le jardin,
- sur le mur de la façade avant

Les sous bassement en pierre bleue Belges ont une finition meulée ou au choix de l'architecte.

01.10 STRUCTURES EN BOIS

01.10.01 Charpente

Tous les bois reçoivent, avant mise en œuvre, un traitement de préservation (procédé catégorie A) fongicide et insecticide

La toiture est en bois massif ou en fermette préfabriquée en Sapin du Nord ou essence similaire. Des renforcements sont prévus autour des cheminées (gainés techniques verticales) et des fenêtres de toit.

Toutes les pièces de finitions telles que arêtiers, rives, faîtières sont prévues avec 30 de garantie. Garantie de qualité BENOR.

01.11 TOITURES

01.11.01 Toitures en pente

Elles sont composées comme suit:

- d'un pare-vapeur
- d'un isolant de 200mm d'épaisseur en laine de verre placé entre les chevrons / entre les ferme de charpente
- d'une sous toiture souple
- d'un contre-lattage en sapin rouge du Nord ou essence similaire
- de la couverture en ardoise artificielles du type «Eternit» de ton foncé

01.11.02 Toitures plates

01.11.02.01 Toiture plate sur BOW-WINDOW

Elles est composée comme suit:

- d'une dalle en béton armé
- d'un pare-vapeur
- d'un isolant thermique de 5 cm (Mousse polyisocyanurate – PIR) ou panneaux rigides de polyuréthane PUR (de type STYRODUR)
- d'un complexe d'étanchéité bitumeux

01.11.02.02 Toiture végétale semi-extensive

Le support structurel de la toiture est constitué par une dalle de béton armé monolithe ou partiellement monolithe si, après calcul de l'ingénieur en stabilité, des joints de dilatations s'avèreraient nécessaires
Ce support reçoit :

- Le complexe d'étanchéité tel que décrit ci-avant au point 01.15.02,
- Une natte drainante servant d'aération et de réservoir d'eau,
- Une natte filtrante/anti racines,
- Un mélange de terre et de substrat en épaisseurs variables selon la localisation en surplomb des zones pouvant accepter des charges moindres et/ou des charges plus importantes,
- Des chapes drainantes sur une membrane de renforcement au droit des terrasses,
- Des poteaux fixes munis de pieds fixés et isolés étanches disposés à chaque angle de délimitations entres jardins privatif et parties communes du jardin permettant de tendre des fils servant de tuteurs pour les futures végétations de type « haies basse »,
- Des viroles carrée ou rondes posées aux points forts de la structure, destinés à recevoir les végétations de type « arbustes hauts »,
- Des bordures de bétons posées à calage sur membrane de renforcement et stabilisé drainant pour le sentier d'accès de secours et commun,
- Dans le sentier précité, seront disposés les chambres de visite des avaloirs d'eau de ruissellement de la toiture végétalisée ainsi que des caniveaux de terrasses
- Une masse plus importante de terres et substrat sera posée en pente le long du mur Sud-Est pour recevoir la plantation de type « Haies Arbustives » depuis le mur jusqu'aux bordure de sentier
- Un substrat spécifique déposé en surface des parties qui serontensemencées par la végétation de type : « Pelouses et sédum »

Remarque importante :

Avant la pose du complexe de toiture végétalisée, il sera procédé, en présence de l'architecte et des entreprises concernées au test d'étanchéité par la mise sous eaux du complexe d'étanchéité.

A la réception provisoire, il sera fourni un plan de jardin localisant toutes les zones ainsi que leurs surcharges admissibles et non admissibles.

01.12 ETANCHEITE DES TOITURES PLATES

01.12.01 Toiture plate sur BOW WINDOW

L'étanchéité de la toiture plate couvrant le débordement en bow-window de la façade Sud-Est est réalisée sur une isolation P.I.R de 5 cm à l'aide d'un complexe d'étanchéité bitumineux

01.12.02 Toiture végétale semi-extensive

L'étanchéité de la toiture végétalisée semi extensive est constituée par:

- Un vernis d'accrochage bitumineux
- Une membrane bitumineuse de type V3 a usage de sous-couche pare-vapeur et d'étanchéité d'attente
- Une membrane de finition répondant aux caractéristiques techniques recommandées pour l'application sur toitures végétalisées (anti-racine et résistance au poinçonnement).

Cette membrane sera de type bitumineux ou synthétique selon choix de l'Architecte

Le tout sera appliqué sur la dalle de béton de structure, sur les chapes de pentes menant aux avaloirs et sur l'ensemble des relevés

01.13 EVACUATIONS DES EAUX DE TOITURES

01.13.01 Toitures en pente

Des corniches en bois marin traité fongicide et insecticide permettent la récolte des eaux pluviales et l'évacuation de celles-ci par les descentes d'eaux pluviales.

Elles sont fixées sur le périmètre de l'immeuble au-dessus des murs d'enceintes et des maçonneries portantes et sont revêtues d'une couche en EPDM de type TRIDEX QUIX ou équivalent.

Les descentes pluviales sont situées en façade avant et arrière en nombre suffisant selon un calcul dépendant de la surface de la toiture.

Chaque tuyau de descente est pourvu à sa tête d'une crapaudine.

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

01.13.02 Toitures plates

01.13.02.01 Toiture plate sur BOW WINDOW

Les eaux de pluie des toitures plates sont récoltées par des avaloirs en PE avec bavettes de raccordement et s'évacueront par les descentes d'eaux pluviales.

01.13.02.02 Toiture végétale extensive

La récolte des eaux d'écoulement et de nettoyage des terrasses du rez de chaussée côté jardin se fera via un caniveau intégré relié au réseau d'évacuation des eaux de la toiture-jardin suspendu au plafond du parking en sous-sol

01.14 TERRASSES

Les terrasses au 1^{er} et 2^{ème} étages sont réalisées en béton armé coulés dans des cadres métalliques galvanisés sur des tôles trapézoïdales de plancher collaborant (HODY ou similaires) le tout étant supporté par des structures métallique de teinte identique au châssis ou dans un ton neutre au choix de l'architecte.

Les calculs de ces éléments sont réalisés par l'Ingénieur en stabilité.

Les terrasses reçoivent un revêtement de type TWINSON O-TERRACE, en bois exotique ou en matériau composite, ou un carrelage de format et de teinte au choix de l'architecte, posé sur plots

Les terrasses du rez-de-chaussée sont constituées de pavés de pierre bleue du Hainaut de finition au choix de l'architecte calés et délimités par des bordures assorties.

01.15 ETANCHEITE DES TERRASSES

Les terrasses du rez de chaussée sont posées sur une chape drainante placée sur le complexe d'étanchéité de la toiture jardin après l'avoir renforcé d'un revêtement anti poinçonnement. La dalle de béton des terrasses du 1^{er} et du 2^e étage seront recouvertes d'un complexe d'étanchéité (par exemple, une étanchéité liquide renforcée par des armatures textile dans les angles et remontées).

01.16 EVACUATIONS DES EAUX DE TERRASSES

L'écoulement des eaux des terrasses du 1^{er} et du 2^e étage se feront par des gargouilles d'évacuations placées aux angles extérieurs des cadres périmétriques.

01.17 ISOLATION THERMIQUE

01.17.01 Façades

- Enduit:

Au droit des parements enduits, l'isolation est réalisée par la pose de panneaux rigides composés de polystyrène expansé, polyisocyanurate ou polyuréthane (isolation rigide pour crépis), peu inflammable, exempt de retrait.

L'épaisseur sera adaptée afin de garantir une isolation thermique de qualité.

- Maçonnerie extérieure

Le long des éléments de maçonneries extérieure, l'isolation est réalisée soit (suivant plans) :

- par la pose de verre cellulaire (type **Foamglass PERINSUL ou équivalent** de 50 mm d'épaisseur) au droit des nouveaux murs de refends
- par la pose d'un isolant rigide en polyuréthane (type **STYRODUR ou équivalent**) pour murs creux de 8 cm d'épaisseur sur le pourtour du bâtiment

01.17.02 Toitures en pente

Les toitures en ardoise sont isolées par des panneaux en laine de verre, de bois ou de roche de 200mm d'épaisseur.

01.17.03 Toiture végétalisée

La toiture végétalisée n'est pas isolée attendu que le parking en sous-sol, quelle recouvre, est ventilé en air extérieur par circulation naturelle.

01.17.04 Dalle du rez-de-chaussée et étages

L'isolation sera assurée par la pose de des panneaux rigides en polyuréthane ou mousse phénolique ou par la projection d'une couche de 50mm de mousse de polyuréthane (chape d'isolation thermique) avant la pose de la chape de sol des logements.

01.17.05 Châssis

Ils sont équipés de double vitrage super isolant assurant un minimum de déperdition calorifique (voir 02).

01.18 ISOLATION ACOUSTIQUE

L'isolation acoustique est assurée de la manière suivante:

- Les murs mitoyens entre appartements sont en silico-calcaire d'épaisseur satisfaisante, d'une couche de laine de verre et d'un bloc de plâtre de 10 cm d'épaisseur.
- Une chape d'isolation phonique de type **AGGLOFOAM, FONOSTOP ou INSULIT** (matelas acoustique) est prévu sous la chape flottante des étages. Dans le cadre du placement d'un chauffage par le sol, un complexe global d'isolation faisant aussi office d'isolation acoustique peut être mis en œuvre. Le choix sera déterminé par l'architecte.

01.19 ENDUIT DE FAÇADE

Les façades arrières donnant sur les jardins intérieurs de la résidence reçoivent un parement en enduit minéral à talocher et teinté dans la masse.

02. MENUISERIES EXTÉRIEURES

02.01 CHASSIS

Les châssis des portes fenêtres et des fenêtres sont réalisés en PVC de ton gris anthracite (ton blanc à l'intérieur) ou en aluminium thermolaqué à coupure thermique renforcé. Le choix sera effectué sur base des considérations de taille et de poids.

Les châssis sont :

- de marque **ALLEMANDE OU BELGE**
- et équipé de quincaillerie de fabrication Allemande ou équivalentes

Les châssis répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique réalisés au C.S.T.C et sont réalisés suivant les normes des labels ISO9001 – ISO14001 – OSAS 18001 et conforme CE. Les châssis seront composés de parties fixes, de parties ouvrantes à la française, de parties coulissantes et de parties oscillo-battantes.

Les poignées sont en aluminium thermolaqué de couleur blanche ou de couleur identique à celle des profilés des châssis au choix de l'Architecte.

Un joint en mastic élastique souple mono-composant à base de polyuréthane, sans primaire pour joints de façades et menuiseries à l'extérieur et une mousse professionnel adaptée aux conditions climatiques à l'intérieur assurent la parfaite étanchéité entre les menuiseries extérieures et le parement de l'immeuble.

02.02 FENETRES DE TOIT

Les fenêtres de toit sont de marque **VELUX**. Elles sont à ouverture par rotation

Un exutoire de fumée (fenêtre de désenfumage) équipé d'un système d'ouverture et de fermeture à distance est placé au sommet de la cage d'escalier en fonction des exigences du service de prévention incendie.

02.03 VITRAGE

Tous les châssis seront équipés de double vitrage de la marque **SAINT GOBAIN, PRIMOGLASS** ou équivalent de type super isolant.

Tous les châssis en contact avec le sol ou plus bas que 90cm sont munis de verre Saint Gobain, sprimoglass ou équivalent feuilleté suivant les normes de protections antichute.

02.04 PORTE D'ENTREE PRINCIPALE

La porte d'entrée principale de la résidence est en PVC muni de vitrage securit. Une partie fixe vitrée et une imposte vitrée seront placées.

Un système de vidéophonie sera placé dans le sas d'entrée du bâtiment sécurisant ainsi l'accès à l'ensemble de la propriété.

02.05 FERRONNERIES

02.05.01 Garde-corps extérieurs pour terrasses

Ils sont réalisés en vitrage clair ou translucide feuilletés suivant les normes de protections antichutes et profilés en inox, aluminium, acier laqué ou acier galvanisé au choix de promoteur. Une main courante est prévue dans le même matériau que la structure du garde-corps. L'ensemble répondra aux normes en vigueur.

02.05.02 Rampes pour escalier des communs

La rampe actuel de l'escalier faite d'acier et de bois est maintenue et remise à neuve par des procédés adéquats.

02.05.03 Boites aux lettres

Les boites aux lettres seront en acier laqué ou aluminium et seront disposées dans le sas d'entrée du bâtiment. Les boutons de sonnette et de video-parlophonie sont intégrés dans l'ensemble.

02.05.04 Numérotation immeuble

La numérotation de l'immeuble se fera à l'aide de chiffre en acier inoxydable avec finition au choix de l'architecte.

02.05.05 Grille d'entrée des parkings

La grille principale d'entrée des parkings est gérée en commun, est motorisée et est réalisée en aluminium thermolaqué.

Elle s'ouvre à l'aide de télécommandes et, en cas de défaillance ou intervention du service d'incendie, par débrayage mécanique du moteur qui sera accessible par un portillon fermant à clef. Chaque copropriétaire disposera d'une clé donnant accès à ce portillon.

03. PARACHÈVEMENTS INTERIEURS

03.01 CHAPES

03.01.01 Chape isolante

Au rez-de-chaussée et sur les planchers des étages, elle sera mise en œuvre à l'aide de panneau type **AGGLOFOAM, FONOSTOP ou INSULIT** (isolation phonique) et par projection sur une hauteur de 50 mm de mousse de polyuréthane (isolation thermique) ou par la mise en œuvre de panneaux isolants faisant office d'isolation thermique et acoustique intégrant les canalisations de chauffage au sol le cas échéant.

03.01.02 Chape de pose

Dans les caves, au rez-de-chaussée et sur les hourdis des étages, une chape au sable de Rhin avec treillis d'armatures d'une épaisseur de 60mm sera mise en œuvre sur la chape isolante, pour pose d'un carrelage ou d'un revêtement final.

Le cas échéant, des treillis de renforcement sont prévus dans les chapes pour empêcher un retrait et par conséquent d'éventuelles fissures.

En fonction de la mise en œuvre, des joints de dilatation au périmètre sont prévus.

Le parking est revêtu d'une chape lissée avec pente pour l'évacuation de l'eau résiduelle .

03.02 CLOISONS ET CONTRE-CLOISONS

Les cloisons des appartements seront réalisées au moyen de blocs de plâtre (type **ISOLAVA**) ou béton cellulaire ayant deux faces lisses.

Les cloisons ont une épaisseur de 10cm.

Le doublage des murs mitoyens à un autre appartement ou à des communs sera réalisé au moyen d'un mur en silico-calcaire d'épaisseur satisfaisante, d'une couche de laine de verre et d'un bloc de plâtre.

Ces cloisons reçoivent un lissage de finition type **PROMONTINE**.

Les angles sortants sont parachevés au moyen d'une protection d'angle en profilés galvanisés incorporés dans la masse.

En dessous de chaque baignoire et/ou douche, une fermeture sera réalisée en blocs de plâtre ou de béton cellulaires. Chaque muret est pourvu de regard de visite.

03.03 PLAFONNAGE

03.03.01 Plafonnage murs

Les maçonneries en blocs de terre cuite sont prévues avec un enduit lisse en une couche, finition lisse et prête à peindre. Le plafonnage sera exécuté au moyen d'un plâtre de plafonnage monocouche projeté.

L'épaisseur moyenne de l'enduit sera de 10 mm.

Ce poste comprend les cornières d'angles, les bandes de renforts aux changements de support, les produits d'accrochage, le lissage et le polissage

Le contrôle des plafonnages doit être effectué à la lumière du jour, à l'œil nu et à une distance de 2 m ou sous la latte de contrôle. Il ne peut jamais se faire à contre-jour ou sous éclairage rasant.

Il devra se faire avant l'application des peintures ou autre revêtement.

La couche apparente sera bien lissée et prête à recevoir les travaux préparatoires de peinture.

Tous les angles saillants seront garnis de cornières en galvanisé.

Le plafonnage des locaux techniques n'est pas prévu.

03.03.02 Plafonnage plafonds

On prévoit le plafonnage de tous les plafonds en béton des appartements et communs sauf les plafonds des caves, trémie ascenseur et locaux techniques.

Le plafonnage intérieur des plafonds en béton lisse sera exécuté au moyen d'un enduit mince à base de plâtre. L'épaisseur de l'enduit mince sera d'environ de 2mm (min. 1,5mm).

Avant la pose de l'enduit on prévoira une couche d'accrochage béton-contact.

Une couche de gytex sera prévue sur les raccords de plaque et poutrelle béton et acier. Au droit des passages des techniques spéciales, les plafonds sont doublés d'un faux-plafond constitué de plaques à enduire

En ce qui concerne le plafonnage, le Maître de l'Ouvrage ne pourra en aucun cas être rendu responsable des petites fissures d'enduit apparaissant dans les murs et plafonds résultant du tassement normal par lui-même de tout immeuble neuf et pour lesquels aucune responsabilité ne peut être imputée au Maître de l'Ouvrage, leurs réparation éventuelles étant à charge de l'acquéreur.

03.04 REVÊTEMENT DE SOL ET FAIENCES - PARTIES PRIVATIVES

03.04.01 Revêtement de sol en carrelage

Hall d'entrée, cuisine, séjour (salle à manger et salon), hall de nuit, salle de bain, salle de douche, toilette, buanderie:

Le sol de ces locaux est revêtu d'un carrelage de type grès cérame de premier choix de format minimum 60x60cm d'épaisseur de 7mm à 12mm avec les plinthes assorties.

Ils sont soit collés soit posés à plein bain de mortier sur une chape durcie.

La teinte du carrelage et la couleur des joints est définie par le Maître de l'Ouvrage.

L'appareillage est de type standard.

D'autres choix, formats et teintes sont disponibles moyennant modification du prix de base et selon avancement du chantier.

03.04.02 Faïences murales

Les faïences murales sont prévues dans les pièces suivantes:

- dans les salles de bain (périmètre de baignoire sur une hauteur de min 2m20)
- dans les salles de douche (intérieur de la douche sur une hauteur de min. 2m20)
- dans les cuisines sur une hauteur de 60 cm au-dessus du plan de travail ou entre meubles hauts et meubles bas.

Les faïences sont en grès cérame de premier choix de format selon choix de l'architecte.

D'autres choix, formats et teintes sont disponibles moyennant modification du prix de base et selon avancement du chantier.

03.04.03 Revêtement de sol en parquet

Chambres:

Le sol de ces locaux est revêtu de parquet massif en chêne (ou autre essence similaire) de première qualité collé sur une chape lisse.

Les plinthes sont en bois noble ou assimilé dans les mêmes tons que le parquet.

Option (moyennant supplément de prix) :

La finition du parquet est au choix de l'acheteur (huilé, vitrifié, ciré).

03.04.04 Tablette des fenêtres et porte fenêtres

Les tablettes des fenêtres seront réalisées en marbre, ou pierre bleue selon choix de l'architecte.

03.05 REVÊTEMENT DE SOL – PARTIES COMMUNES

03.05.01 Hall d'entrée du rez-de-chaussée, paliers et couloirs des étages

Le sol est revêtu d'un carrelage de type grès cérame de premier choix de format minimum 60x60cm d'épaisseur de 7mm à 12mm avec les plinthes assorties.

Ils sont soit collés soit posés à plein bain de mortier sur une chape durcie.

L'appareillage est à joints alternés ou de type standard au choix de l'architecte.

La teinte du carrelage et la couleur des joints est définie par le Maître de l'Ouvrage.

Les plinthes sont assorties au carrelage.

03.05.02 Escaliers

Le sol des escaliers en marbre ou granito est maintenu, réparé si nécessaire et restauré.

Le sol des paliers est revêtu de carrelages de type grès cérame de premier choix de format minimum 60x60cm d'épaisseur de 9mm à 12mm avec les plinthes assorties

Ils sont soit collés soit posés à plein bain de mortier sur une chape durcie.

L'appareillage est à joint alternés ou de type standard au choix de l'architecte

La teinte du carrelage et la couleur des joints est définie par le Maître de l'Ouvrage

Les plinthes sont assorties au carrelage.

03.06 MENUISERIES INTÉRIEURES

03.06.01 Porte d'entrée d'appartement

Le complexe de porte est composés d'un élément de type bloc porte préformés prêt à poser de teinte blanche finition mate ou brillante

Les portes sont résistantes au feu 30 minutes et sont garnies de deux parements en bois dur et conforme à l'attestation coupe-feu 30 minutes.

Elles sont placées en combinaison avec les huisseries coupe-feu 30'.

Les portes sont pourvues d'une serrure à cylindre de sécurité 3 points type inox look et de 3 charnières en type inox look.

Les béquilles et les rosaces sont en inox.

En option: porte blindée en bois en combinaison avec une huisserie métallique possédant des caractéristiques anti-effraction et une résistance au feu de 30 min.

03.06.02 Portes intérieures des appartements

Le complexe de porte, de type alvéolaire est composé d'un élément de type bloc porte préformés prêt à poser, le tout à peindre.

L'ébrasement à une largeur de 170mm à 400mm suivant l'endroit de pose composé des listels et chambranles.

Les portes des buanderies et sont résistantes au feu 30 minutes et ont une âme en composite incombustible et métal. Elles sont garnies de deux parements en bois dur et conforme à l'attestation coupe-feu 30 minutes.

Les portes sont pourvues d'une serrure à cylindre type inox et de 3 charnières en inox look.

Les béquilles et les rosaces sont en inox.

03.06.03 Porte des trémies techniques

Le complexe de porte est composés d'un élément de type bloc porte préformés prêt à poser de teinte blanche, finition mate ou brillante.

Les portes sont résistantes au feu 30 minutes et ont une âme en composite incombustible et métal. Elles sont garnies de deux parements en bois dur et conforme à l'attestation coupe-feu 30 minutes.

Les portes sont pourvues d'une serrure à cylindre type inox look et coupe-feu et de 3 charnières en inox look et conforme à l'attestation coupe-feu 30'min.

Elles sont placées en combinaison avec les huisseries coupe-feu 30'.

Les béquilles et les rosaces sont en inox

Elles sont également pourvues d'un ferme porte CF30 qui les maintient toujours en position fermée.

03.06.04 Porte des caves

Le complexe de porte, de type tubulaire est composé d'un élément de type bloc porte préformés prêt à poser de teinte blanche, le tout à peindre.

Les portes sont pourvues d'une serrure à cylindre type inox look et de 3 charnières en inox look.

Les béquilles et les rosaces sont en inox.

Les portes des caves sont détalonnées pour faciliter la ventilation naturelle des caves.

03.07 PEINTURE

03.07.01 Parties privatives

Les murs et plafonds reçoivent, si nécessaire, une couche de peinture de propreté de ton blanc. Au préalable, un égrainage, bouche-porage, grattage et enduisage du support est effectué.

En options (moyennant supplément de prix):

- Menuiseries intérieures sur portes à peindre:
Les portes intérieures des appartements reçoivent une peinture de finition au choix de l'acquéreur.
- Peinture des murs et plafonds:
Les murs et plafonds reçoivent une couche de peinture primaire et une couche de finition au choix de l'acquéreur.

03.07.02 Parties communes

- Les plafonds et les murs des halls communs reçoivent une peinture de finition de ton blanc.
- Les murs des cages escaliers reçoivent une peinture au choix de l'architecte (de ton blanc ou de type structurée polychrome ou autre)

03.08 CUISINES

L'implantation du mobilier de cuisine se fait suivant les plans détaillés réalisés par le cuisiniste.

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.

L'ensemble est constitué de meubles bas avec plan de travail sur une longueur variable selon les appartements.

Le choix des meubles et des électroménagers se fera obligatoirement auprès de la société sélectionnée par le maître d'ouvrage.

D'autres modèles et teintes de cuisine ainsi que marque d'appareils électroménagers sont disponibles selon avancement du chantier. Un décompte est établi après le choix définitif

03.08.01 Meubles

Les meubles et portes des différents meubles sont exécutés en panneaux de particule de bois de haute densité. Les plans de travail sont d'une hauteur de 86 à 91 cm et sont constitués en panneaux de particule de bois de haute densité et hydrofugé dans la masse revêtu de stratifié.

Les tablettes intérieures sont exécutées en panneaux de même nature et teinte que les corps des meubles. Elles sont posées sur taquets métalliques.

La finition intérieure du meuble est de type mélaminé blanc..

Les charnières sont métalliques et réglables.

Les tiroirs sont à corps et coulisses télescopiques avec une ouverture à 100%.

Les plinthes sont à clipser avec joint d'étanchéité au sol compris.

03.08.02 Equipements sanitaires

- Evier in inox 1.5 bac avec égouttoir
- Bondes à panier manuel avec mitigeur

03.08.03 Equipements électroménagers

Le matériel est de premier choix de marque allemande **BOSCH, SIEMENS ou AEG**. Il est complet et composé des éléments suivants :

- Un four encastré avec chaleur tournante
- Une table de cuisson type vitro-céramique à 4 zones
- Une hotte aspirante murale (type inox) Un lave-vaisselle de classe AAA
- 1 réfrigérateur avec freezer d'une capacité totale d'environ 260 litres

03.09 SIGNALISATION

La signalisation intérieure suivante est prévue :

- La numérotation des étages dans les cages d'escalier
- Pictogrammes pour la prévention incendie conformes aux normes en vigueur et suivant les exigences du service de prévention incendie

04. PARACHÈVEMENTS EXTERIEURS

04.01 REVETEMENT

04.01.01 Entrée principale

L'entrée principale (devant la porte d'entrée et la rampe d'accès au parking sous-terrain) sera revêtue de pavés en pierre bleue Belge de finition et format au choix de l'architecte.

Ces pavés seront posés sur stable stabilisé. Si nécessaire, un empierrement de 20cm sur terre plein sera effectué au préalable.

04.01.02 Parking individuels

Les parking individuels seront revêtus de pavés en pierre bleue Belge de finition et format aux choix de l'architecte ou garnis de graviers roulés ou concassés de teinte et calibre aux choix de l'architecte. Dans ce dernier cas, un géotextile y sera préalablement appliqué.

04.01.03 Sentier d'accès de secours et commun

Le sentier d'accès de secours et commun situé à l'arrière du bâtiment le long de jardins privatifs sera garni de graviers roulés ou concassés de teinte et calibre aux choix de l'architecte.

04.02 ENDUIT

04.02.01 Murs arrières du bâtiment donnant sur les jardins

Les murs arrière donnant sur le jardin seront garni d'un enduit ou crépis selon le choix du promoteur de ton clair.

04.03 NETTOYAGE

La façade à rue de la résidence sera nettoyée soigneusement (y compris les éléments de pierres bleues intégrées) afin de rendre à la façade son éclat.

04.03 PELOUSE ET PLANTATIONS

Les jardins privatifs du rez-de-chaussée seront ensemencés.

05. INSTALLATION SANITAIRE

05.01 ALIMENTATION

L'alimentation en eau de ville de l'immeuble se fait au départ des compteurs situés dans le local technique en sous-sols. Une alimentation d'eau avec compteur est prévue pour le nettoyage des communs.

05.02 ALIMENTATION EAU FROIDE

L'alimentation en eau froide sera effectuée au moyen de tuyaux en polyéthylène renforcé de section appropriée pour: évier, lavabo, douche, baignoire, WC, lave-mains, machine à laver, lave-vaisselle, chauffage. Chaque appartement dispose d'un compteur individuel placé dans le local technique situé en sous-sols. Les frais de placement et de raccordement des compteurs individuels d'eau sont à charge des acquéreurs. Les frais de l'alimentation d'eau avec compteur pour le nettoyage des communs sont répartis selon quotités entre les acquéreurs.

05.03 ALIMENTATION EAU CHAUDE

Partant de chaque chaudière individuelle alimentant un collecteur, les alimentations des appareils sont prévues en polyéthylène renforcé de section appropriée pour: évier, lavabo, baignoire, douche.

05.04 ÉVACUATIONS

Les systèmes d'évacuation comprennent:

- l'évacuation des eaux fécales et usées
- l'évacuation des eaux pluviales
- la ventilation primaire des réseaux d'évacuation

Les tuyaux d'évacuations sont en polyéthylène haute densité et conformes aux prescriptions d'hygiène publique et de section appropriée. Ces évacuations sont prolongées en toiture afin d'assurer la ventilation primaire des égouts. Celles-ci seront également équipées de manchons de dilatation en nombre suffisant et, si nécessaire, d'un système anti-bruit.

05.05 PRISES D'EAU

- Arrosage dans les jardins privatifs et nettoyage des parties communes : robinets double service à clé et cassolettes hors gel.
- Arrosage parking (intérieur et extérieur): robinet double service à clé et cassolette hors gel.

05.06 LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Ce poste comprend l'installation des moyens de protection et de lutte contre l'incendie tels que spécifiés dans le rapport du Service Incendie.

05.07 APPAREILS ET ACCESSOIRES SANITAIRES DES APPARTEMENTS

Le nombre et la disposition des appareils sanitaires prévus sont représentés dans les plans de vente et répartis comme suit :

WC séparé

- 1 WC suspendu en porcelaine blanche à double commande, avec abattant à fermeture douce. Le réservoir de chasse est encastré de type **GEBERIT** ou équivalent
- 1 lave main avec robinet eau froide

WC intégré dans les salles de bains (en option suivant les cas et moyennant modification du prix de base selon avancement du chantier)

- 1 WC à poser à double commande, avec abattant à fermeture douce

Salle de bain

- 1 baignoire droite acrylique avec siphon à tube trop plein souple munies des éléments suivants :
 - Un mitigeur bain/douche chromé avec disque céramique
 - Une garniture de douche avec douchette sur barre à coulisses
 - Un écran de verre de bain/douche en verre de sécurité transparent à paroi pivotante
- 1 meuble de lavabo Storke ou équivalent en mélaminé de couleur blanche. Le meuble est composé des éléments suivants :
 - Un meuble bas de 120cmX48cm avec 2 portes pivotantes (soft closing)
 - Un lavabo double en marbre composite de couleur blanc avec trop plein
 - Un panneau de miroir sur plaque de 120cmX60cm
 - Un mitigeur de lavabo chromé avec disque céramique

Salle de douche (suivant les cas)

- 1 receveur de douche acrylique de 80cmX80cm ou 90cmx90cm muni des éléments suivants :
 - Un mitigeur douche chromé avec disque céramique
 - Une garniture de douche avec douchette sur barre à coulisses
 - Un écran de verre de bain/douche en verre de sécurité
- 1 meuble de lavabo Storke ou équivalent en mélaminé de couleur blanche. Le meuble est composé des éléments suivants :
 - Un meuble bas avec 2 portes pivotantes (soft closing)
 - Un lavabo simple en marbre composite de couleur blanc avec trop plein
 - Un panneau de miroir sur plaque en mélaminé gris alu
 - Un mitigeur de lavabo chromé avec disque céramique

Les appareils sanitaires seront exclusivement fournis par la firme sélectionnée par le maître d'ouvrage
Les installations de distribution et d'évacuation sont encastrées ou placées dans les gaines techniques, sauf dans les locaux techniques où les gaines sont apparentes.

Le prix de pose des appareils sanitaires qui figurent sur les plans est prévu dans le prix de base.

06. CHAUFFAGE CENTRAL

06.01 ALIMENTATION EN GAZ

Il est prévu une alimentation au gaz pour la chaudière. L'alimentation en gaz des chaudières sera réalisée à partir des compteurs mis à disposition par la société distributrice.

Les compteurs individuels de gaz sont disposés à l'extérieur de l'immeuble dans un local technique sécurisé, ventilé naturellement et séparé des caves.

Les frais de placement et de raccordement des compteurs particuliers de gaz, avec les obligations imposées par la compagnie distributrice, sont à charge des acquéreurs.

L'acquéreur aura l'obligation de faire ouvrir les compteurs de gaz à son nom, à la première demande du Maître de l'Ouvrage, et cela afin de pouvoir effectuer le préchauffage de l'appartement.

La consommation de gaz jusqu'à la réception provisoire des appartements est à charge de l'Entrepreneur.

L'Entrepreneur remettra, lors de la réception provisoire, une copie de cette attestation au Maître de l'Ouvrage.

06.02 CHAUDIÈRE AU GAZ

Chaque appartement dispose d'une chaudière murale à condensation de la marque **VISSMANN ou équivalent** à condensation au gaz naturel avec réservoir de stockage intégré en acier inoxydable (capacité de 46 litres) ou boiler séparé, qui assurera la production d'eau de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Le régulateur électronique de chaudière pour la température ambiante est intégré dans la chaudière.

Le dispositif de protection contre le gel est également intégré.

Les chaudières sont placées dans les locaux techniques privatifs ou dans les buanderies de chaque appartement. Les installations de distribution sont encastrées dans les sols et/ou murs sauf en ce qui concerne les locaux techniques où les tuyauteries sont apparentes.

L'évacuation des gaz brûlés est assurée par une buse à fumées en aluminium qui remonte dans la gaine technique et s'échappera en toiture.

L'air neuf alimentant la combustion se fait par prise d'air en façade arrière ou en toiture selon la localisation du logement

06.03 CHAUFFAGE AU SOL ET/OU RADIATEURS

Le chauffage au sol consiste à chauffer l'entièreté de la surface plancher à une température maximale de 29°C par rayonnement.

Dans les pièces de vie, le système de chauffage par le sol est réalisé avec des tuyaux clipsés au sol sur la chape isolante en polyuréthane ou insérés dans des panneaux d'isolation spécifiques (selon choix de l'architecte). La chape de finition qui recouvre est améliorée avec un adjuvant spécial. Ce système peut être étendu à plusieurs boucles avec régulation séparées pour les chambres (selon choix de l'architecte)

A défaut et selon choix de l'architecte, les chambres, pourront être équipées de radiateurs en panneaux acier équipés de vannes thermostatiques.

Les salles de bains et les salles de douches seront équipés de radiateurs sèche-serviettes de couleur blanche.

07. ÉLECTRICITÉ

Toute l'installation électrique sera exécutée conformément au règlement technique édité par le comité d'étude technique et de la production et de la distribution d'électricité en Belgique, ainsi qu'aux conditions particulières tant techniques qu'administratives du distributeur local d'énergie électrique.

Avant mise en service, elles feront l'objet d'une réception par un organisme officiel agréé aux frais de l'Entrepreneur.

La prise de terre est réalisée par une boucle de terre située en fond de fouille des nouveaux murs de parking couvert .

07.01 INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES COMMUNS

Le compteur des locaux communs est situé dans le local électricité au rez-de-chaussée. Ce compteur fournit les alimentations de l'éclairage, des prises de courant, de l'installation de vidéo-parlophonie et de l'ascenseur.

La fourniture et le raccordement des compteurs sont à charge de l'acheteur et lui seront directement facturés par la compagnie distributrice d'électricité ou par le Maître de l'Ouvrage.

L'acquéreur aura l'obligation de faire ouvrir le compteur électrique à son nom, à la première demande du Maître de l'Ouvrage, et cela afin d'assurer l'alimentation en courant de la chaudière.

La consommation électrique est à charge du Maître de l'Ouvrage jusqu'à la réception provisoire de l'appartement.

Le local compteur comportera également un tableau divisionnaire et un disjoncteur pour les communs à partir duquel part l'alimentation pour l'ouverture de l'exutoire de fumée ainsi que l'alimentation pour l'ouverture de la grille des parkings sous-terrainset de l'éclairage des abords d'entrée.

Des détecteurs de mouvements sont prévus pour la commande temporisée de l'éclairage du parking extérieur, du hall d'entrée, des halls communs et des cages d'escaliers.

Dans le hall d'entrée on prévoira des spots encastrés et/ou plafonniers au choix du promoteur. Les cages d'escalier et les paliers d'étage sont équipés de luminaires décoratifs en applique murale et/ou en plafond au choix du promoteur ainsi que des éclairages de secours non-permanents en blocs fluo autonomes.

Dans les locaux techniques, on prévoira des luminaires hermétiques en saillie.

07.02 INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES APPARTEMENTS

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel situé dans le local électricité au rez-de-chaussée.

Chaque compteur est relié au tableau divisionnaire de l'appartement.

A partir du tableau divisionnaire de l'appartement partent les diverses alimentations électriques.

Le câblage est encastré sous tubes PVC dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Il est apparent sous tube PVC dans les locaux techniques et locaux non plafonnés

Les prises de courant sont encastrées. Les interrupteurs et les prises seront de type **NIKO** ou équivalent, de teinte blanc/ivoire.

Les terrasses des appartements sont équipés d'un point lumineux.

Les points lumineux des parties privatives sont équipés de simples soquets avec lampes à filaments lors de la réception provisoire.

La répartition des points lumineux, des prises et alimentations diverses dans les appartements est faite de la façon suivante :

Living

- 2 à 3 points lumineux (selon étendue et configuration) commandés par interrupteurs à doubles direction dans le hall de jour et le hall de nuit ou dégagements
- 3 à 5 prises simples monophasées (selon étendue et configuration)
 - 1 prises RJ 45
- 1 prise coaxiale
- 1 prise RJ 11 (téléphone fixe)

Cuisines

- 2 à 4 points lumineux à simple ou double direction (selon étendue et configuration)
- 4 prises simples monophasées (hotte et plan de travail)
- 1 prise monophasée (sous plan de travail) pour le lave-vaisselle
- 1 prise monophasée (sous plan de travail) pour taque électrique
- 1 prise monophasée (sous plan de travail) pour four électrique
- 1 prise simple monophasée (Frigo)

Halls de jour

- 1 point lumineux à double direction
- 1 prise simple monophasée
- 1 système de vidéophonie avec ouvre-porte électrique
- 1 sonnerie d'entrée
- 1 tableau électrique divisionnaire encastré

Halls de nuit

- 1 ou 2 points lumineux à double ou triple directions selon configuration du hall
- 1 prise simple monophasée

Chambres principales

- 1 point lumineux à triple direction
- 4 prises simples monophasées
- 1 prise coaxiale

Option: 1 prise RJ 45 (moyennant supplément)

Chambres et/ou bureaux

- 1 point lumineux à simple direction
- 3 prises simples monophasées

Option : 1 prise RJ 45 (moyennant supplément)

WC séparés (logette)

- 1 point lumineux à simple direction

Salles de bain et salles de douche

- 1 point lumineux à simple direction
- 1 alimentation pour éclairage intégré dans meuble lavabo
- 1 à 2 prises simples monophasées selon étendue et configuration

Buanderies

- 1 point lumineux à simple direction
- 2 prises simples monophasées pour lave-linge et séchoir
- 1 prise simple monophasée (pour équipements VOO ou Belgacom)
- 1 câble UTP Cat 5 (arrivée Belgacom en attente)
- 1 câble coaxial (arrivée VOO en attente)
- Les câbles coaxiaux et UTP cat 5 d'alimentation des différentes pièces
- L'alimentation 220 V de la chaudière
- L'alimentation 220V de la VMC

Terrasses

- 1 point lumineux à simple direction
- 1 prise monophasée hermétique

Caves

Chaque cave est équipée d'un point lumineux à simple direction et d'une prise simple monophasée raccordés à chaque tableau électrique individuel

Parkings

Option : Chaque parking en sous-sol peut disposer d'une prise monophasée avec interrupteur dans la cave

Option : Alarme intrusion et détection incendie

Chaque appartement peut disposer, moyennant supplément, de câbles de raccordements en attente :

- dans les halls d'entrées : 1 câble pour détecteur intrusion et 1 câble pour clavier (à côté du vidéo parlophone)
- dans les livings: 1 câble pour détecteur intrusion

- dans les cuisines : 1 câble pour détecteur d'incendie
- dans les buanderies : 1 câble pour détecteur d'incendie

Sonneries

Chaque appartement est équipé d'une sonnette avec plaquette nominative placée au droit de la porte d'entrée de l'appartement

Chaque appartement est relié à un vidéo-parlophone situé à l'entrée du bâtiment.

08. VENTILATION

Les systèmes de ventilation sont conformes à la norme NBN D 50-001.

08.01 VENTILATION DES LOCAUX COMMUNS

08.01.01 Ventilation des caves et des locaux compteurs

La ventilation se fait naturellement au moyen de tuyaux en P.V.C de diamètre 160mm avec prise d'air frais commune pour l'ensemble des caves.

08.01.02 Ventilation gaines techniques

Les matériaux utilisés ainsi que les systèmes prévus pour la ventilation passive des gaines devront obligatoirement être résistants au feu 1H.

La sortie sera adaptée au type de toiture et de ton gris foncé.

08.01.03 Ventilation des décharges

Les tuyauteries de ventilation relient les conduites d'évacuation des eaux usées et fécales à l'air extérieur, de façon à limiter les surpressions et les dépressions pouvant se produire dans les tuyauteries et donc éviter le désamorçage des coupe-air.

Elles aèrent également les tuyauteries d'évacuation. La conduite de ventilation primaire est la prolongation de la colonne d'évacuation.

La sortie sera adaptée au type de toiture et de ton gris foncé.

08.02 VENTILATION DES APPARTEMENTS

Une extraction & pulsion mécanique SOLER & PALAU ou équivalent, est prévue par appartement.

Chaque appartement dispose de sa propre installation.

Ce système assure une ventilation optimale du logement avec une récupération énergétique maximale.

Les flux d'air, neuf et extrait, sont séparés et filtrés.

La condensation qui se forme lors de l'échange est récupérée dans le bac à condensats et est raccordé vers le réseau des eaux usées.

Le système utilisé permet l'introduction de l'air frais nocturne sans qu'il ne soit réchauffé au contact de l'air chaud accumulé dans les appartements durant la journée. Ce système fonctionne automatiquement ou peut être enclenché manuellement.

L'extraction d'air des hottes (avec filtres à charbon) est réalisée de manière tout à fait autonome.

09. ASCENSEUR

Le maître d'ouvrage a sélectionné un ascenseur électrique de marque internationale (SCHINDLER ou équivalent) pour desservir les 4 étages de la résidence.

Les arrêts et la charge de l'ascenseur sont proportionnels au nombre d'étages de l'immeuble qu'il dessert. L'ascenseur répondra aux prescriptions des règlements en vigueur relatifs à la sécurité des usagers et accessibilité aux handicapés.

Les panneaux d'habillage de la cabine sont en mélaminé de teinte choisie par le promoteur avec un miroir à mi-hauteur sur la paroi arrière ou latérale, Le plafond de la cabine est de couleur grise avec éclairage LED intégré. Une main-courante est placée sur la paroi arrière ou latérale.

Le sol est constitué d'un revêtement souple en caoutchouc.

Le tableau de commande et de signalisation de la cabine est complet et ses différents éléments forment un ensemble fonctionnel et modulaire. Il est constitué de :

- Boutons poussoir mécaniques
- Bouton d'alarme
- Bouton de sélection des étages
- Bouton permettant la réouverture des portes
- Bouton permettant la fermeture anticipée des portes
- Signal acoustique indiquant que l'appareil est en surcharge
- Gravure suivant la norme EN81-1
- Liaison bi-directionnelle entre la cabine et le service de télésurveillance Schindler

La cabine est de type à simple accès. Les accès sont équipés de portes palières automatiques télescopiques à ouverture latérales. Les panneaux des portes sont en acier inoxydable brossé. Les portes palières sont pré peintes (peinture primaire). Elles présentent une étanchéité aux flammes conformément aux normes européennes.

L'ascenseur dessert les 4 étages de l'immeuble.

L'ascenseur est fourni avec un contrat de maintenance et de télésurveillance de 3 mois.

10. FRAIS DE RACCORDEMENTS

Les frais suivants avec les obligations imposées par les compagnies de distribution ne sont pas intégrés dans le programme des travaux et restent à charge de l'acquéreur:

- Eau: les frais de compteurs, d'ouverture et d'abonnements
- Electricité: les frais de compteurs, d'ouverture et d'abonnements
- Gaz: les frais de compteurs, d'ouverture et d'abonnements communs
- Téléphone: les frais d'abonnement
- Télédistribution: les frais d'abonnement

11. REMARQUES GÉNÉRALES

L'Entrepreneur ou le Maître de l'Ouvrage se réservent le droit de remplacer les matériaux ou les appareils prévus au présent descriptif par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure et ce, soit pour des raisons techniques ou des difficultés d'approvisionnement, soit en fonction de la décoration ou de l'esthétique générale conçue par l'Architecte.

Annexes:

- Plans de vente
- Mobilier sanitaire : meuble lavabo et portière de douche

Seront remis à la livraison de l'appartement :

- Plans as-built
- Réception électriques des appartements
- Dossier d'Intervention Ulérieur
- Certificat PEB

Pour accord, le

L'acquéreur

Le Maître de l'Ouvrage