

CAHIER DES CHARGES DE VENTE
« Pré-Longchamps »
Rue du Moulin 36 à 4300 WAREMME



A. CLAUSES ADMINISTRATIVES

1. Objet

Le présent descriptif se rapporte au gros-œuvre et au parachèvement des parties communes et privatives du nouvel ensemble résidentiel dénommé « *Pré-Longchamps* ». Ce développement immobilier sis Rue du Moulin 36 à 4300 Waremmes se compose de 14 appartements, tous desservis par une cage d'escalier et un ascenseur. Le complexe résidentiel comprend également un sous-sol muni d'emplacements de parking, un espace de rangement à vélo et un local poubelle. Des emplacements extérieurs sont également disponibles.

2. Maître d'Ouvrage / Promoteur

HOUYOUX Constructions S.A.
Chaussée de Rochefort, 29
6900 MARCHE-EN-FAMENNE

3. Auteurs de projet

Architecture : **Adèle Wéry**
Rue de Coquelet 179 bte 31
5004 Namur

Stabilité : **HOUYOUX Constructions S.A.**
Chaussée de Rochefort, 29
6900 MARCHE-EN-FAMENNE

Coordinateur sécurité : Pierre Luyckx (coordinateur exécution)
Chaussée de Rochefort, 29
6900 Marloie

Responsable PEB : HOUYOUX Constructions S.A.
Chaussée de Rochefort, 29
6900 MARCHE-EN-FAMENNE

4. Notaire

La vente des biens privatifs constituant cet ensemble, ainsi que l'élaboration des documents juridiques et contractuels (compromis et acte de base) sont réalisés grâce à l'intervention de Maître Grégoire à Moha (Wanze).

5. Documents Contractuels

Le présent cahier des charges « Gros-œuvre » et « Parachèvements », ainsi que le(s) plan(s) de vente seront approuvés par l'acquéreur, en annexe au compromis de vente.

6. Modifications demandées par le Maître d'Ouvrage

Les plans de vente étant donnés à titre purement indicatif, le Maître d'Ouvrage, en accord avec l'Architecte, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges, pour autant que ces modifications n'altèrent en rien les performances et la qualité des ouvrages.

D'autre part, des modifications peuvent survenir entre les plans de vente et les plans d'exécution. Elles sont en général le fruit de contraintes techniques ne permettant la réalisation telle qu'initialement prévue (agrandissement de gaines techniques, ...).

Toutes ces modifications ne pourront en aucun cas donner lieu à une indemnité ou dédommagement en faveur de l'acquéreur.

7. Exécution et modifications demandées par les acquéreurs

L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux.

Pour toute demande de modification de la part de l'acquéreur, le Maître d'Ouvrage analysera la faisabilité de la demande. L'architecte, quant à lui, veillera au respect des règles urbanistiques et sera le seul habilité à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble et sur sa stabilité.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme :

- soit trop importante;
 - soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier;
 - soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier;
 - soit trop impactante vis-à-vis des autres biens de la copropriété;
- celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

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

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs au présent descriptif des travaux pourraient avoir une incidence **sur le prix et les délais d'exécution**. Ces incidences seront précisées à l'acquéreur.

Celles qui entraînent une modification de prix feront l'objet de décomptes en plus et/ou en moins suivant le cas sur base d'un devis détaillé, pouvant inclure la prise en charge de frais d'architecte et d'ingénieur.

Seul un accord écrit signé entre l'acquéreur et le promoteur vaudra commande des travaux.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité.

Ils seront exécutés après acceptation écrite du montant du devis et du planning relatifs à ces transformations.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle concernée. Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de demander le paiement d'un acompte avant réalisation de ces travaux supplémentaires.

Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du promoteur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit, **le mail étant considéré comme recevable.**

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

L'acquéreur s'interdit de donner des informations ou instructions directement aux intervenants techniques (sous-traitants).

En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de **septante-cinq pour cent de sa valeur.**

Les entreprises ou corps de métiers non désignés par le promoteur n'auront droit d'accès au chantier qu'à partir de la réception provisoire de l'appartement, ou après autorisation écrite du promoteur.

Le promoteur ne peut être tenu responsable des délais et de la qualité des travaux effectués par les entreprises ou corps de métiers qu'il n'a pas désignés

8. Paiement

Un acompte de 5% du prix (HTVA) est demandé à la signature du compromis. Ensuite, les paiements se font par tranches successives suivant l'avancement des travaux. La remise des clefs ne peut avoir lieu qu'après paiement complet du prix (prix de l'appartement et des éventuels suppléments). Pour plus de détails concernant l'échéancier de paiement, l'acquéreur se reportera au compromis de vente.

9. Accès au chantier (mesure de sécurité)

L'accès au chantier par l'acheteur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du Maître d'Ouvrage, et ce, uniquement sur rendez-vous. Les mesures et précautions concernant la sécurité devront être respectées.

10. Code de mesurage

Les surfaces brutes des différents appartements indiquées dans les plans de vente sont calculées par les architectes en intégrant les murs extérieurs et la moitié des murs des communs ou des murs mitoyens, ainsi que les gaines techniques. Les surfaces des terrasses et balcons sont calculées séparément.

11. Conformité aux normes PEB en vigueur

La réglementation sur la Performance Energétique des bâtiments en Région Wallonne, prise en compte, est la norme en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis.

Elle s'applique à l'ensemble des bâtiments (sauf exceptions explicitement visées par la réglementation) pour tous les travaux de construction, de reconstruction et de transformation nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

B. CLAUSES TECHNIQUES

Suivant les plans annexés, l'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble.

Préambule : 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 de Buildwise servent de référence pour les présents travaux. En cas de contradictions 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 du type de bâtiment construit qui sont retenues.

DESCRIPTIF DES TRAVAUX :

0. Droits de bâtisse, de raccordements, d'infrastructure et d'équipements

Sont compris dans le prix de vente : les droits de bâtisse et de voirie, les sécurités incendie conformes aux normes actuellement en vigueur (selon avis du Service Régional d'Incendie compétent), à l'exception des extincteurs et /ou tout autre élément commun qui feraient l'objet d'un contrat de location ou d'un remplacement (ou entretien) régulier.

La présente entreprise comprend donc toutes les démarches nécessaires auprès des compagnies de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphonie-TV-internet, en vue de l'obtention, avant réception provisoire, de tous les raccordements correspondants.

Ne sont pas compris : la location des compteurs individuels ainsi que les garanties exigées par les sociétés distributrices, les équipements communs tels que containers poubelles, outillage et matériel d'entretien en général, les éléments communs nécessitant un entretien ou un remplacement régulier ou faisant l'objet d'un contrat de location à prendre par la copropriété (ex. extincteurs).

Les frais de raccordement aux égouts, à l'eau, à l'électricité, au gaz, à la téléphonie-TV-internet seront refacturés au prix coûtant à l'acquéreur, augmenté des coûts administratifs et de gestion s'élevant à 10% du coût de ceux-ci.

A titre purement indicatif, ceux-ci sont estimés à **4.500 € HTVA** par appartement.

1. Gros-œuvre

Remarque préalable : Les épaisseurs et le type des isolants sont déterminés par le responsable PEB.

1.1. Fondations

Les fondations seront exécutées en béton armé suivant les directives exclusives du bureau d'études chargé de l'étude de stabilité du bâtiment.

1.2. Structure

Les prescriptions relatives à la stabilité en général sont précisées par l'Ingénieur Conseil en stabilité.

Les structures seront en béton ou métallique. Les deux systèmes pourront être combinés si nécessaire.

Les ouvrages en béton sont soit coulés en place, soit préfabriqués en atelier ou sur chantier.

1.3. Maçonnerie

1.3.1. Maçonneries des locaux techniques en sous-sol

Les murs des espaces et locaux techniques sont réalisés :

- soit en blocs de béton creux ou pleins, à rejointoyer,
- soit en voile de béton armé coulé sur place,
- soit en voile de béton préfabriqué (pré-murs)

, et restent bruts de gros-œuvre.

Etanchéité des murs contre terre

Les murs contre terre sont protégés par une membrane bitumineuse (partiellement), celle-ci est soudée et protégée par un système de drainage vertical et horizontal.

Un suintement (légère infiltration d'eau) sur les parois intérieures des sous-sols sera admissible.

1.3.2. Murs extérieurs

Les murs extérieurs sont composés suivant les cas (voir plans d'exécution) :

- d'un mur porteur réalisé en voile de béton armé, en pré-murs ou en maçonnerie en blocs béton ou blocs « silico-calcaire ».
- d'un panneau isolant
- le parement ou élément de façade est réalisé conformément aux plans du permis d'urbanisme octroyé.

Seuils

A l'exception des terrasses sur plots l'ensemble des fenêtres et les portes fenêtres ainsi que les portes d'entrées de l'immeuble sont munies d'un seuil en pierre. Lorsque l'appartement dispose d'un balcon réalisé en béton architectonique, celui-ci peut servir de seuil aux châssis.

Pour les baies réalisées dans le bardage, les seuils pourront être réalisés en aluminium.

1.3.3. Murs et cloisons intérieurs

Murs porteurs (suivant études de stabilité)

Les murs porteurs sont réalisés en maçonnerie traditionnelle de blocs de béton, de blocs de silico-calcaire ou en voile de béton armé ou pré-murs.

Murs non porteurs

Les cloisons séparatrices entre locaux sont en blocs de plâtre massif d'épaisseur 10 cm. Elles sont posées suivant indications du fabricant.

Remarque : De manière à garantir une meilleure acoustique, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit, dans certains cas, d'ajouter une paroi isolante ou cloison d'encastrement de conduites ou gaines.

Les cloisons séparatrices entre appartements ou entre appartement et zone commune sont étudiées et conçues dans un souci d'isolation acoustique efficace.

Il en est de même pour les cloisons séparant les gaines techniques des espaces intérieurs privés.

1.4. Balcons et terrasses

Les terrasses et certains balcons sont réalisés en béton armé coulé sur place ou préfabriqués en usine. Ces terrasses et balcons sont revêtus d'un béton de pente, d'une étanchéité et de dalles sur plots, selon le choix du promoteur. Les plafonds de ceux-ci peuvent être peints.

Les terrasses situées au rez-de-chaussée, seront réalisées sur terre-plein et revêtues de pavés béton/pierre, au choix du promoteur.

2. Couverture

2.1. Toitures plates

Les toitures plates et toitures « terrasses » sont composées d'un béton de pente, d'une étanchéité posée sur un isolant thermique.

2.2. Exutoires de fumée

Un exutoire de fumée est placé au sommet de la cage d'escalier conformément au règlement d'incendie en vigueur.

3. Menuiseries extérieures

3.1. Châssis :

Les châssis extérieurs seront en PVC bicolore (blanc intérieur et teinte au choix du promoteur à l'extérieur, conformément au permis octroyé).

Les types de châssis sont définis sur les plans (fixe, ouvrant simple, oscillo-battant, porte coulissante, ...).

Les vitrages de chaque appartement sont de type isolant thermique et/ou acoustique ; le coefficient de transmission thermique k sera déterminé par le responsable PEB.

Ces vitrages répondent également à la norme définissant les conditions d'application du vitrage de sécurité afin d'assurer la protection des personnes.

Certains ensembles de châssis pourront être modifiés par contraintes techniques ou par choix du promoteur, et être réalisés en aluminium, bicolore ou unicolore.

3.2. Hall d'entrée

Les halls d'entrée comportent deux ensembles de châssis.

- La porte extérieure, et le châssis situé entre le hall d'entrée et le palier ascenseur, sont réalisés en profilés d'aluminium et verre feuilleté. Ceux-ci sont équipés d'une gâche électrique raccordée sur le système de vidéo-parlophone, d'un ferme porte automatique et d'une serrure à cylindre.

3.3. Porte de garage parking collectif

La porte d'accès au parking collectif est de type « sectionnelle », à manœuvre électrique. L'ouverture et la fermeture de ces portes est motorisée et une minuterie est prévue en plus pour temporiser la fermeture.

Une télécommande sera fournie par emplacement de parking.

4. Parachèvements

4.1. Enduits

Remarque préalable : Les différents enduits réalisés sont finis et prêts à recevoir la préparation à la peinture finale.

Cette préparation (non effectuée par le promoteur) reprend notamment le traitement des fissures dues au tassement du bâtiment et qui sont inévitables, ainsi que les griffes ou irrégularités superficielles.

Celles-ci ne pourront être l'objet de réclamations et ne donnent lieu à aucune réparation ni indemnité.

4.1.1 Plafonnage et enduit pelliculaire

Un enduit monocouche (pelliculaire ou de +/-1 cm en fonction du support) est projeté sur l'ensemble des maçonneries et voiles de béton (sauf dans les locaux bruts de gros-œuvre).

4.1.2 Faux-plafonds et caissons

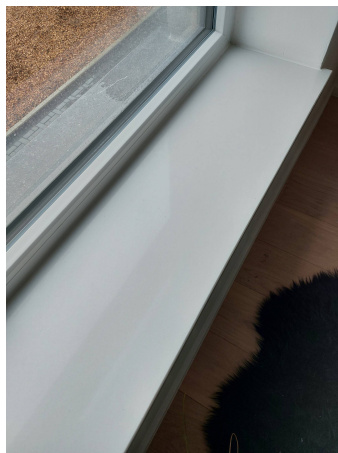
Les faux-plafonds ou caissons techniques seront réalisés au moyen de plaques de plâtre ou de MDF, suspendues sur armature métallique ou bois.

Au niveau des débarras, et pour une question d'accessibilité, le promoteur se réserve le droit de réaliser des faux plafonds en dalles amovibles sur résille métallique.

4.1.3 Tablettes

Les tablettes de fenêtre sont en pierre reconstituée suivant échantillon choisi par le promoteur. Elles ont une épaisseur de 2cm, les angles destinés à rester visibles sont chanfreinés. Les faces vues sont polies.

Photo non contractuelle



4.1.4 Revêtements en faïences murales

Un revêtement mural en faïences est prévu dans les salles de bains sur les murs en pourtour des baignoires et/ou douche jusqu'au plafond. Il est à choisir auprès du fournisseur désigné par le promoteur (valeur d'achat en salle d'exposition de **33 €/m² HTVA**). Il n'y aura pas de déduction si la valeur de la faïence choisie est inférieure.

Les formats différents de 30 x 60 cm ou de 60 x 60cm, ainsi que la pose de frises et motifs décoratifs feront l'objet d'une étude de prix particulière.



4.2 Chapes et revêtements de sols

4.2.1 Chape

Une isolation thermique et/ou acoustique est mise en œuvre en fonction des prescriptions du responsable PEB.

Le principe de chape flottante, désolidarisée des parois verticales, améliorant l'isolation acoustique sera utilisé dans les appartements et sur les paliers des appartements.

4.2.2 Revêtements locaux communs

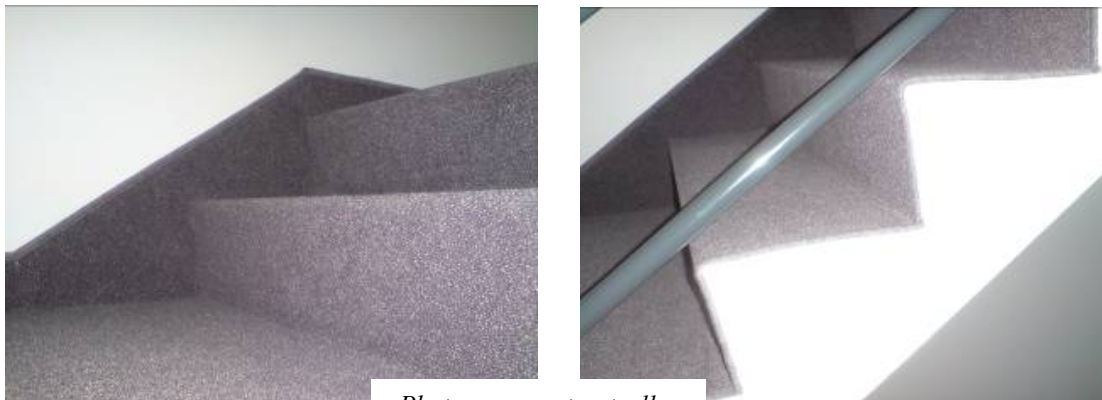
Les choix du type et de la teinte des revêtements de sols des parties communes sont définis par le promoteur sur propositions de l'architecte.

Locaux techniques en sous-sol : dans les locaux techniques, le sol pourra être en chape rapportée lissée manuellement ou réalisé en carrelages collés.

Hall d'entrée et palier ascenseur rez-de-chaussée : Ces revêtements sont réalisés en carrelage de 1^{er} choix. Les plinthes sont assorties. Ils feront l'objet d'une étude particulière de l'architecte.

Sas ascenseur étages : les différents paliers d'étage reçoivent un revêtement souple de type tapis plain, choisi dans une classe de résistance dite « grand trafic », et ce afin d'améliorer le confort et l'acoustique.

Escalier : la structure en béton (paliers, marches et contremarches) est recouverte d'un tapis plain identique à celui des paliers, les plinthes sont également prévues en tapis.



Photos non contractuelles

4.2.3 Revêtements Appartements

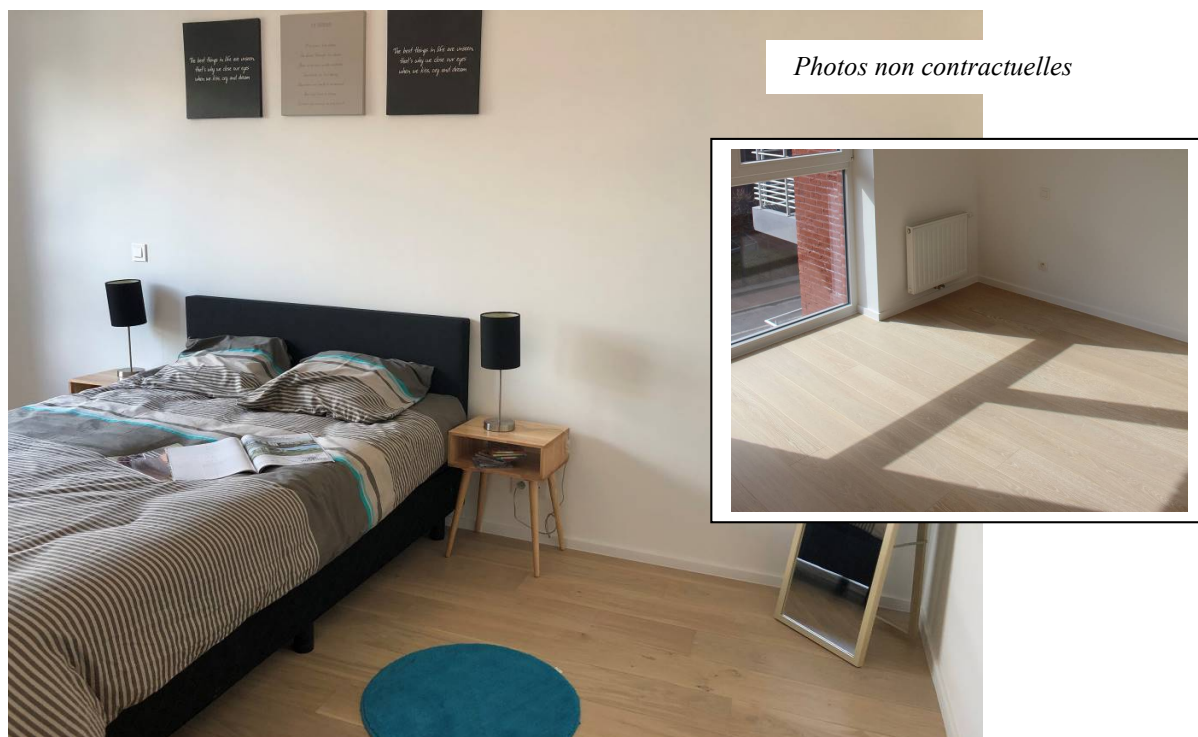
Le revêtement de sol de tous les locaux (hormis les chambres) est réalisé en carrelage collé sur la chape. L'acquéreur choisira le carrelage auprès du fournisseur désigné par le promoteur, sans supplément jusqu'à une valeur achat en salle d'exposition de **33 €/m²** HTVA. Il n'y aura pas de déduction si la valeur du carrelage choisi est inférieure. Le choix des plinthes sera également possible (pour une valeur en salle d'exposition de **8 €/m** HTVA).

Les formats supérieurs à 60x60cm ou inférieurs à 20x20cm, ainsi que la pose en diagonales, marbrière (carrelages rectifiés) ou avec cabochon feront l'objet d'une étude de prix particulière.



Chambres : Suivant échantillons proposés par le promoteur, le revêtement de sol pour les chambres est en parquet fini d'usine d'une valeur achat en salle d'exposition de **65 €/m²** HTVA. Il est composé d'une couche de finition de bois noble de +/-3mm sur une sous couche en bois lamellé. Ce parquet est collé sur chape et fini par des plinthes adaptées, bois ou à peindre.

D'autres types de parquet peuvent être proposés à l'acquéreur moyennant une étude de prix particulière.



4.3 Peintures et finitions

4.3.1 Locaux communs

Le type et la teinte des peintures des parties communes sont définis par le promoteur sur propositions de l'architecte.

Les murs et les plafonds des paliers, de la cage d'escaliers et du hall d'entrée sont enduits puis reçoivent une peinture de finition.

Sur la face palière, les portes d'entrée des appartements sont peintes dans une teinte déterminée par le promoteur. Sur la face intérieure, elles sont peintes en couleur blanche.

4.3.2 Appartements

Il est prévu une peinture de propreté (blanche) sur l'ensemble des murs de l'appartement (1 couche de fond), et une peinture blanche sur les plafonds, les faux-plafonds ainsi que sur les portes.

Préalablement à la peinture :

- Les plafonds en prédalles et en hourdis sont enduits.

4.4 Menuiseries intérieures

Portes d'entrée appartements : les portes d'entrées des appartements, d'une hauteur de feuille de porte de **211** cm, ont une résistance au feu de ½ heure. Ces portes sont munies d'un système de fermeture à trois points, d'une serrure à cylindre, d'une rosace de sécurité et d'un œilleton pour augmenter la sécurité.

Les cylindres sont d'un type haute protection avec combinaison pour permettre l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble, de l'appartement et de l'(des) éventuelle(s) cave(s) avec une seule clé.

Un joint de caoutchouc périphérique est prévu ainsi qu'un joint escamotable sous la feuille de porte. Ces éléments permettent d'améliorer l'isolation acoustique de la partie privative par rapport aux communs. Les entre-portes sont prévus en pierre adoucie ou polie d'une épaisseur de 20 mm, ou en carrelage.

Portes intérieures appartements : les portes intérieures sont des portes à âmes tubulaires, à peindre, d'une hauteur de **211** cm, montées sur ébrasements et chambranles en MDF. Les portes de l'appartement sont munies de serrures à clés ordinaires. Les portes de l'appartement comportent un joint en caoutchouc acoustique sur leur listel.

Portes des communs : les portes des parties communes sont des portes à âmes pleines. Suivant leur emplacement et suivant le rapport du SRI, ces portes ont une résistance au feu.

Toutes les portes sont équipées d'une quincaillerie en acier inoxydable et de paumelles en inox.



Photos non contractuelles



4.5 Cuisine

La conception de chaque cuisine fait l'objet d'une étude particulière, élaborée par le cuisiniste choisi préalablement par le promoteur.

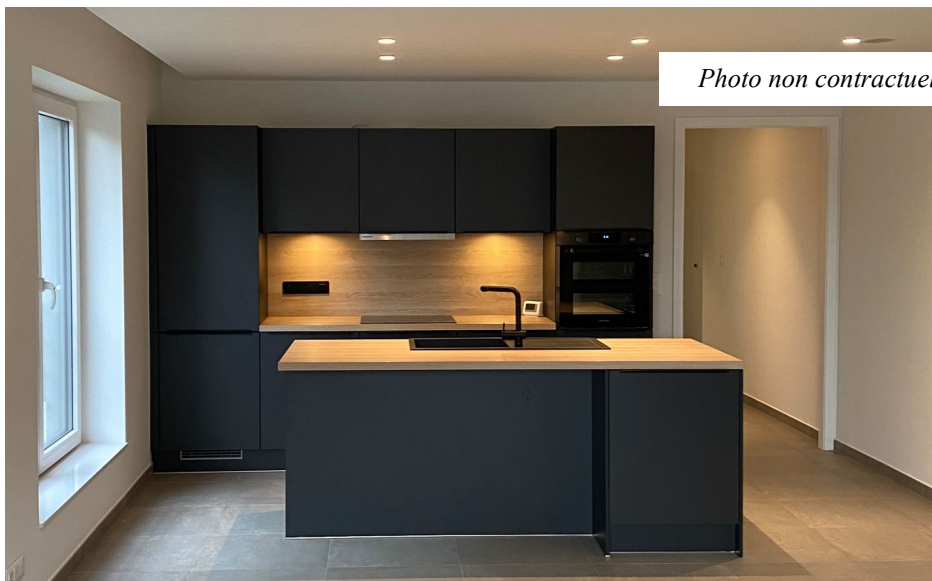
Un plan spécifique à chaque appartement sera remis en annexe au cahier des charges.

Si l'acquéreur désire apporter des modifications d'implantation du plan particulier proposé et pour autant que le planning le permette, un devis personnalisé sera établi par le cuisiniste.

Toutefois, si le mobilier n'est pas encore commandé au moment de l'acquisition de l'appartement, un choix est possible entre les différentes finitions dans la gamme proposée par le promoteur (portes des meubles, plan de travail, poignées).

Le poste « cuisine » comprend au moins :

- une hotte motorisée à recirculation avec filtres pour les graisses et les odeurs (charbon actif).
- des meubles bas dont un pour le lave-vaisselle
- des meubles hauts dont un pour la hotte
- une colonne destinée à recevoir le réfrigérateur
- un plan de travail en stratifié sur les meubles bas et une crédence entre la hotte et la taque de cuisson
- un évier en acier inoxydable à encastrer, une cuvette et égouttoir ou 1 cuvette et 1/2 (suivant indications des plans particuliers de cuisine)
- un mitigeur mono-commande en acier chromé
- un robinet d'arrêt pour le raccordement du lave-vaisselle avec évacuation en attente sur la décharge de l'évier.



La fourniture et la pose des électroménagers (four, taque, frigo, lave-vaisselle) ne sont pas incluses dans le budget des cuisines proposées. Toutefois, l'acquéreur pourra, s'il le désire, demander un devis au cuisiniste pour le placement des équipements souhaités.

4.6 Les garde-corps et main-courantes

Les garde-corps et main-courantes seront en aluminium laqués ou en verre. Ils feront l'objet d'une étude de décoration particulière par l'architecte, ainsi que le claustra séparant les terrasses. Ces éléments sont traités et finis en usine.

4.7 Boîtes aux lettres

Un ensemble de boîtes aux lettres sera installé dans le hall d'entrée de l'immeuble. Il fera l'objet d'une étude de décoration particulière par l'architecte et sera conforme à la réglementation des services postaux.

5. Equipements

5.1. Ascenseur

L'immeuble est équipé d'un ascenseur, desservant tous les niveaux d'appartements.

Le choix du type d'ascenseur et de ses finitions est effectué par le promoteur en collaboration avec l'architecte.

Un pré-équipement pour le raccordement téléphonique direct au service dépannage de l'installateur est prévu et ceci, pour permettre à la copropriété son installation aisée.

L'installation de l'ascenseur est contrôlée avant la mise en service par un organisme agréé.

5.2. Chauffage

5.2.1 Généralités

L'installation de chauffage des appartements est calculée pour obtenir les températures moyennes suivantes avec une température extérieure de -9°C (selon la norme NBN B62-003) :

- 22° dans les séjours
- 24° dans les salles de bains
- 20° dans les cuisines
- 18° dans les chambres et WC
- 16° dans les halls

5.2.2 Installation

L'installation de **chauffage** est alimentée au **gaz**. Les différentes chaudières individuelles à condensation, sont installées dans les buanderies de chaque appartement.

Du point de vue de la régulation, un thermostat d'ambiance programmable est placé dans le séjour.

L'ensemble des pièces de l'appartement sont pourvues d'un chauffage par le sol, l'eau circulant dans les tuyauteries à basse température.

Pour les salles de bain et salles de douche, un radiateur électrique, par local, de type « sèche-serviette », sera installé.

5.3. Electricité

5.3.1 Généralités

L'ensemble de l'installation électrique (parties communes et privatives) sera conforme aux prescriptions en vigueur et sera réceptionnée par un organisme agréé.

Les compteurs et le disjoncteur général sont placés dans un local commun défini par le promoteur et sont raccordés aux différents tableaux divisionnaires, via des colonnes d'alimentation distinctes pour chaque entité.

Les plans spécifiques d'installation électrique sont établis par l'architecte. Ils priment sur les descriptions reprises ci-après.

5.3.2 Parties communes

a) Eclairage :

L'ensemble des parties communes est équipé de luminaires dont le nombre et le type sont définis par l'architecte. **Tous les luminaires proposés sont pourvus d'ampoules LED**, garantissant d'une part, une diminution des consommations d'énergie et d'autre part, une augmentation de la durée de vie du matériel.

Pour les halls d'entrée et les paliers d'étage, des détecteurs de présence commandent l'allumage des points lumineux. L'extinction est assurée par une temporisation automatique. Les autres luminaires des communs sont commandés par des boutons poussoirs sur circuit avec minuterie, ou par un simple interrupteur sans minuterie pour les locaux techniques.

Les luminaires de secours sont prévus en suffisance afin d'assurer une meilleure sécurité et permettre aux occupants une circulation aisée.

b) Prises :

Chaque hall commun est équipé d'une prise de courant bipolaire + terre.

c) Un (ou plusieurs) tableau(x) divisionnaire(s) des communs rassemble(nt) toutes les protections et minuteries nécessaires.

d) Pour réduire la facture commune d'électricité, le promoteur prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

5.3.3 Parties privatives

L'installation privative débute avec le coffret divisionnaire, situé (en général) dans le débarras. Dans ce coffret général, la protection des circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et par deux disjoncteurs différentiels.

Les liaisons équipotentielles sont réalisées, reliant à la terre tous les éléments nécessitant une mise à la terre.

Pour accroître la sécurité des occupants, les appartements du rez-de-chaussée seront munis d'une détection anti-intrusion.

Les plans spécifiques d'implantation électrique sont établis par l'architecte. Ceux-ci sont adaptés en fonction des particularités de chaque appartement.

Ils priment sur le descriptif repris ci-après.

Liste de l'équipement de base prévu par appartement :

Halls et dégagements :

- 1 PL 2D au minimum (= **1 point lumineux 2 directions**)
- 1 prise de courant bipolaire + terre

Séjour :

- appareil vidéo-parlophone
- 2 x 1 PL 2D
- prises de courant bipolaire + terre : 2 simples + 3 doubles
- 1 double prise connexion TV-Téléphone-Internet (Proximus), y compris câblage depuis débarras

Cuisine :

- 1 PL 1D
- 1 PL entre meuble 1D
- 1 prise de courant bipolaire + terre (micro-ondes)
- 1 prise de courant bipolaire + terre (pour la taque de cuisson)
- 1 prise de courant bipolaire + terre (pour le four)
- 2 doubles prises de courant bipolaire + terre sur tablette
- 1 prise de courant bipolaire + terre (frigo)
- 1 arrivée de courant bipolaire + terre pour la hotte
- 1 prise de courant bipolaire + terre (lave-vaisselle)

Chambre principale :

- 1 PL 2D
- 5 prises de courant bipolaire + terre
- 1 prise connexion TV-Téléphone-Internet (Proximus), y compris câblage depuis débarras

Salle de bains/douche :

- 2 PL 1D
- 1 alimentation pour la prise de l'armoire de toilette
- 2 prises de courant bipolaire + terre

Débarras :

- 1 PL 1D
- 1 alimentation ventilation
- 1 alimentation sous-station
- 1 coffret divisionnaire électrique (TD)
- 1 prise (bipolaire + terre) machine à laver + 1 prise (bipolaire + terre) sèche-linge (éventuellement déplacées vers un autre local)
- 2 prises de courant bipolaire + terre pour équipement Téléphone-TV-Internet
- 1 prise de courant bipolaire + terre supplémentaire
- La connexion entre le répartiteur « TV-Téléphone-Internet » et l'appartement sera assurée par le promoteur

Chambres supplémentaires (si existante(s) dans l'appartement) :

- 1 PL 2D
- 4 prises de courant bipolaire + terre
- 1 prise connexion TV-Téléphone-Internet (Proximus), y compris câblage depuis débarras

Terrasse :

- 1 PL 1D (interrupteur 1D dans la pièce la plus proche)
- 1 prise de courant bipolaire + terre hermétique

Toilette :

- 1 PL 1D

Pour réduire la facture d'électricité, le promoteur prévoit également l'installation de panneaux photovoltaïques privatifs en toiture (un onduleur sera installé dans le local « débarras »).

5.3.4 Vidéo parlophone :

Afin d'apporter un confort réel et une sécurité accrue, une installation complète de vidéo parlophone est réalisée.

- A l'extérieur, un parlophone et un bouton d'appel par appartement avec étiquetage.
- dans le séjour de chaque appartement, un vidéo parlophone (écran couleur) mural avec commande de gâche et sonnerie délivrant une sonorité différente pour les appels venant du hall ou du palier.
- sur le palier, un bouton poussoir d'appel (sonnette) avec porte-étiquette (par appartement).

Vidéo parlophone à l'intérieur de l'appartement



Photo non contractuelle

5.3.5 Détecteurs incendie :

Chaque appartement (partie privative) est équipé d'un (ou plusieurs suivant les cas) détecteur d'incendie à pile suivant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004.

5.4. Installation sanitaire

5.4.1 Généralités :

L'installation sanitaire complète est réalisée conformément à toutes les prescriptions en vigueur, en aval des compteurs individuels (un compteur par appartement) posé par la société distributrice.

Si les prescriptions du Service Régional d'Incendie le demande, un réseau « incendie » est également réalisé. Il comprend les colonnes d'alimentation en acier galvanisé, les dévidoirs dans certains étages.

Au vu la dureté de l'eau de distribution de la région, un adoucisseur collectif sera installé en aval du compteur général, permettant de réduire le dépôt de calcaire dans les appareils ménagers et augmenter leur durée de vie.

Les eaux usées et fécales sont réunies en une seule colonne d'évacuation avec ventilation de la colonne en toiture.

Certification de l'installation sanitaire

« Le CertIBEau (Certification des Immeubles Bâtis pour l'Eau) est un certificat de conformité de l'installation de chauffage, sanitaire, d'égouttage instauré afin de préserver la qualité de l'eau de distribution de toute source de pollution et de protéger l'environnement par un assainissement de qualité.

Ce certificat est octroyé après contrôle de l'ensemble de l'installation (installation privative et collective) par un certificateur agréé. »

5.4.2 Appareils sanitaires :

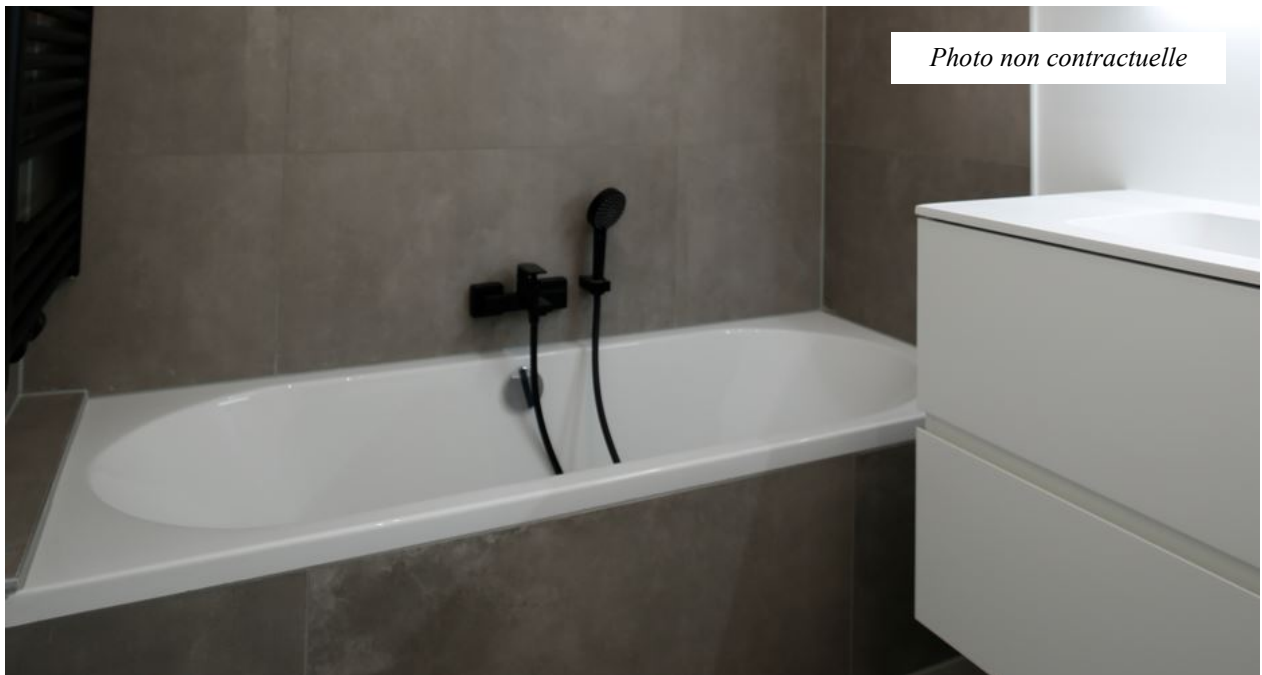
La fourniture (à concurrence du budget alloué) des appareils repris aux plans contractuels fait partie de la présente entreprise. La pose de ceux-ci est également comprise dans le prix de l'appartement.

Si l'acquéreur opte pour un équipement sanitaire différent ou complémentaire, outre la différence de prix des appareils choisis par rapport à ceux proposés, le promoteur se réserve le droit de demander un supplément de prix couvrant les frais de pose complémentaire.

Le(s) robinet(s) d'arrêt type « schell » et un siphon sont prévus par appareil.

a) Baignoire (valeur salle exposition **620,00 € HTVA)**

- baignoire à encastrer en acrylique, 170x75 cm.
- Mitigeur pour bain/douche avec flexible et pommeau réglable, le tout avec support douchette fixe.
- vidage automatique.



b) Lavabo : (valeur salle exposition **1.530,00 €** HTVA pour le simple et **1.820,00 €** HTVA pour le double)

- Meuble bas.
- Table vasque intégrée en céramique.
- Armoire de toilette avec miroir et éclairage (de même largeur que le meuble).
- mitigeur(s) mono-commande, avec vidage à tirette, chromé.



Photo non contractuelle

c) Equipement pour la machine à laver :

- une alimentation d'eau pour le raccordement de la machine à laver.
- décharge apparente en attente + siphon.

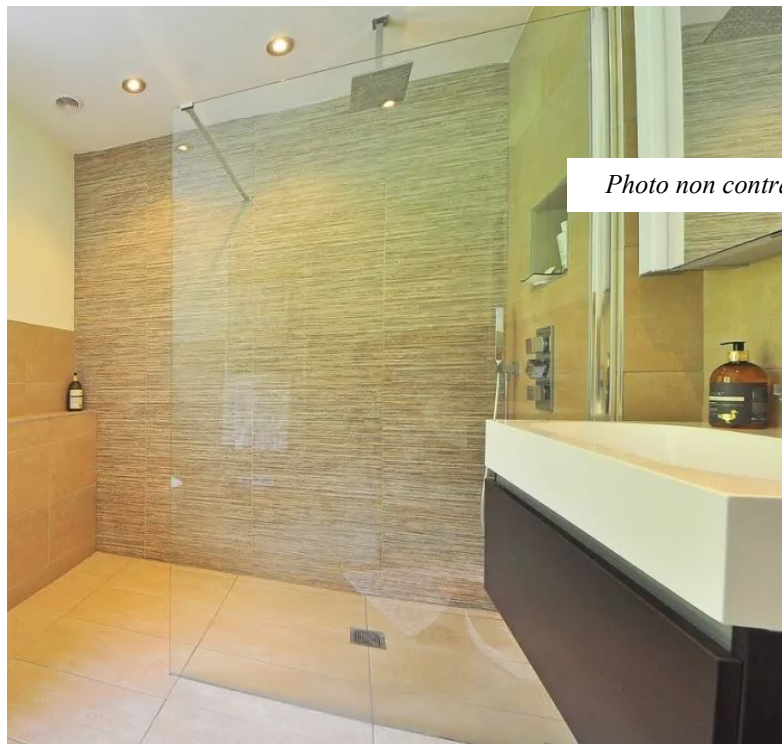
Le séchoir sera impérativement du type à condensation.

d) WC : (valeur salle exposition **450,00 €** HTVA pour le WC + **200,00 €** HTVA pour le lave-mains) +

- cuvette suspendue en porcelaine, avec réservoir de chasse encastré à double commande, siège blanc.
- un lave-mains en porcelaine vitrifiée blanche si prévu aux plans d'architecture.
- un robinet eau froide.



e) Douche « à l'italienne » : **Suivant plan d'aménagement de l'architecte faisant foi.**



- douche carrelée avec une paroi latérale fixe en verre sécurit clair (valeur salle exposition **1.530,00 € HTVA**).

Robinetterie y compris

- mitigeur thermostatique pour colonne de douche avec douchette réglable, chromé.



f) Terrasse : 1 cassette extérieure pourvue d'une purge automatique (système antigel) pour les terrasses du rez-de-chaussée et les penthouses.

5.5. Ventilation – Extraction

5.5.1. Appartements

Le système de ventilation prévu est de type dit : « **à double flux** ».

Chaque appartement est équipé d'un groupe de ventilation, placé en général dans la réserve et le système nécessite deux réseaux aérauliques distincts :

- un **réseau d'extraction** de l'air des locaux « humides » (salles de bains, salles de douches, cuisine, WC, buanderie, etc...).
- un **réseau de pulsion** d'air dans les locaux de vie (séjour, chambres, bureau,...).

L'intérêt principal de cette technique de ventilation est de pouvoir intégrer au groupe de ventilation un **échangeur de chaleur**.

Les hottes de cuisine sont à recirculation avec filtres pour les graisses et les odeurs (charbon actif). L'humidité résiduelle est rejetée dans la cuisine. Cette humidité est évacuée via le système de ventilation.

6 Aménagement des abords

6.1 Jardins « à usage privatif » et abords communs

Les jardins et abords seront aménagés et plantés, par une firme spécialisée, selon les indications de l'Architecte (soumises à l'approbation du Maître de l'Ouvrage) ainsi que selon les prescriptions urbanistiques.

Une étude d'aménagements extérieurs sera également réalisée.

6.2 Parkings

Différentes possibilités de parkings privés s'offrent aux acquéreurs. Le projet comprend en outre :

- Des parkings souterrains.
- Des emplacements de parking extérieur : Le revêtement de ces emplacements sera au choix du promoteur soit en pavés de béton, soit en dalles alvéolées. Un marquage au sol délimitera les emplacements.

7 Entretien du bâtiment

Le « guide pratique pour l'entretien des bâtiments » (édition 2023) est mis à disposition des copropriétaires par le promoteur. Il est conseillé de suivre les instructions reprises dans celui-ci. Elles ont pour objet de favoriser une maintenance bien organisée et limiter le risque d'apparition de dégâts.