

# Cahier des charges commercial

## De l'immeuble à appartements

40, Avenue Général Dumonceau à 1190 Forest



CONSTRUCTION DE 37 APPARTEMENTS

## LES ACTEURS DU PROJETS

---

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Laurilan S.c.r.l  
Boulevard Sylvain Dupuis ,362 – 1070 Bruxelles  
[info@laurilan.be](mailto:info@laurilan.be)



### ARCHITECTE

GROUPE GAMMA ARCHITECTES SPRL  
Rue Tout-y-Faut, 42 – 7110 Houdeng-Goegnies  
TEL : 064/26.45.11 FAX : 064/26.45.10  
[architectes@groupe-gamma.be](mailto:architectes@groupe-gamma.be)  
[www.groupe-gamme.be](http://www.groupe-gamme.be)



### BUREAU STABILITE

SA BUREAU D'ETUDE Ir. JACQUES DUFOUR  
Drève de Dieleghem, 83 – 1090 Bruxelles  
TEL : 02/478.83.50 FAX : 02/478.30.10

### RESPONSABLE PEB & COORDINATEUR SECURITE SANTE

THERMO'S SPRL  
Chemin du Prince, 156 – 7050 Jurbise  
TEL : 065/31.60.29  
MAIL : [info@thermo-s.be](mailto:info@thermo-s.be)  
[www.thermo-s.be](http://www.thermo-s.be)

# TABLE DES MATIÈRES

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. PREAMBULE</b>                                   | <b>5</b>  |
| 1.1. Objet  |           |
| 1.2. Localisation                                     |           |
| 1.3. Le projet  |           |
| 1.4. Prix et Frais                                    |           |
| 1.5. Mentions reprises aux plans                      |           |
| 1.6. Modifications                                    |           |
| 1.7. Visite de chantier / show-room                   |           |
| 1.8. Livraison  |           |
| 1.9. Remarques  |           |
| 1.10. Réserves  |           |
| <b>2. GROS-ŒUVRE ET FERMETURE</b>                     | <b>11</b> |
| 2.1. Implantation                                     |           |
| 2.2. Matériaux  |           |
| 2.3. Terrassements                                    |           |
| 2.4. Fondations                                       |           |
| 2.5. Egouttage  |           |
| 2.6. Maçonneries d'élévation                          |           |
| 2.7. Dalles plancher                                  |           |
| 2.8. Isolation thermique et acoustique                |           |
| 2.9. Etanchéité                                       |           |
| 2.10. Achèvement de façade                            |           |
| 2.11. Toitures  |           |
| 2.12. Menuiseries extérieures                         |           |
| 2.13. Porte de garage                                 |           |
| <b>3. PLAFONNAGE ET REVETEMENTS MURAUX</b>            | <b>18</b> |
| 3.1. Faux-plafonds en plaques de plâtre               |           |
| 3.2. Enduits sur maçonneries intérieures              |           |
| 3.3. Habillage des poutres métalliques                |           |
| 3.4. Fermeture des gaines techniques                  |           |
| 3.5. Finitions murales                                |           |
| 3.6. Tablettes de fenêtre                             |           |
| <b>4. REVETEMENTS DE SOL</b>                          | <b>20</b> |
| 4.1. Chapes   |           |
| 4.2. Carrelages et Parquet                            |           |
| 4.3. Terrasses  |           |
| <b>5. MENUISERIES INTERIEURES</b>                     | <b>21</b> |
| 5.1. Portes d'entrée des logements                    |           |
| 5.2. Portes intérieures des logements                 |           |
| 5.3. Portes intérieures des caves et parties communes |           |

|  |    |
|--|----|
| <b>6. PEINTURES</b>                                | 22 |
| <b>7. CHAUFFAGE ET VENTILATION</b>                 | 23 |
| 7.1. Chauffage et rafraichissement                 |    |
| 7.2. Ventilation                                   |    |
| <b>8. SANITAIRE</b>                                | 26 |
| 8.1. Distribution de l'eau                         |    |
| 8.2. Appareils sanitaires des logements            |    |
| 8.3. Compteurs                                     |    |
| <b>9. ELECTRICITE</b>                              | 29 |
| 9.1. Parties communes                              |    |
| 9.2. Parties privatives                            |    |
| 9.3. Parlophonie                                   |    |
| 9.4. Détecteur incendie                            |    |
| 9.5. Compteurs                                     |    |
| <b>10. APPAREILS ET MOBILIER DE CUISINE</b>        | 34 |
| <b>11. PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES</b>     | 35 |
| 11.1. Aménagement des locaux communs et des abords |    |
| 11.2. Protection contre incendie                   |    |

# 1. PREMABULE

---

## 1.1. Objet

La présente notice descriptive précise les travaux et les matériaux mis en œuvre pour les parties communes et privatives de l'immeuble à appartement sis avenue Général Dumonceau à Forest.

## 1.2. Localisation

40, Avenue Général Dumonceau à 1190 Forest

## 1.3. Le projet

Le projet est composé de deux immeubles. Le premier se situe à front de voirie, le bloc A. le deuxième se situe en intérieur d'îlot, le bloc B.

Le bloc A se développe sur sept niveaux.

On y trouve :

- Un sous-sol composé de :
  - 17 caves privatives ;
  - Plusieurs locaux communs tel que des locaux poubelles, des locaux compteurs, un local entretien, cts ;
  - Un accès direct vers les parkings du bloc B comptant 37 parkings ;
- 1 studio et 1 cabinet médical au rez-de-chaussée ;
- 1 appartement 1 chambre, 1 cabinet médical et 1 studio au 1<sup>er</sup> niveau ;
- 2 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres et 1 studio au 2<sup>ème</sup> niveau ;
- 2 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres et 1 studio au 3<sup>ème</sup> niveau ;
- 2 appartements 2 chambres et 1 studio au 4<sup>ème</sup> niveau ;
- 1 appartement 2 chambres au 5<sup>ème</sup> niveau ;

Le bloc B se développe sur quatre niveaux.

On y trouve :

- Un sous-sol composé de :
  - 20 caves privatives ;
  - Un parking comptant 37 places de stationnement voiture dont deux PMR ;
  - 9 emplacement de stationnement moto ;
- 2 appartements 3 chambres et 4 appartements 2 chambres au rez-de-chaussée ;
- 6 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre au 1<sup>er</sup> niveau ;
- 4 appartements 2 chambres et 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 3 chambres au 2<sup>ème</sup> niveau ;

Il est également mis à disposition des deux blocs des jardins communs et un local vélos.

#### 1.4. Prix et Frais

Nos prix comprennent :

- La quote-part terrain liée au lot concerné ;
- La construction privative concernée et sa quotité dans les parties communes parachevée conformément à la présente notice descriptive ;
- Les frais de mesurage du terrain ;
- Les taxes de bâtisse, de voirie et de permis ;
- L'assurance tout risque chantier ;
- Les honoraires des architectes et bureaux d'étude mandatés par le Maître d'ouvrage ;
- Les honoraires de coordination sécurité ;
- Les honoraires d'agences immobilières ;
- Les honoraires du service de prévention de l'incendie ;
- Les éléments de sécurité incendie suivant les normes en vigueur et demandes spécifiques du service de prévention de l'incendie lors de la délivrance du permis d'urbanisme ;
- Le câblage vertical reliant les répartiteurs de l'immeuble aux logements pour la télédistribution et la téléphonie ;
- Les éventuelles remises obtenues via les primes et autres subventions.

Nos prix ne comprennent pas :

- Les honoraires notariaux et frais de passation de l'acte d'achat et les taxes qui s'y appliquent ;
- Les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain relative au lot concerné (dans le cas où ce régime s'applique) ;
- La TVA sur le terrain (dans le cas où ce régime s'applique) ;
- La TVA sur les constructions ;
- Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout organisme public sur le projet à partir de la passation de l'acte authentique ;
- Les frais d'établissement de l'acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur et les taxes qui s'y appliquent ;
- Les garanties exigées par les sociétés distributrices ;
- La location des compteurs individuels et communs et des abonnements correspondants à partir de la réception provisoire ;
- Les éventuels frais de mise en service et de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone et télédistribution) ;
- Les consommations (eau, électricité, gaz-calories) à partir de la réception provisoire ;
- Les primes d'assurances et tous les frais de copropriété à partir de la réception provisoire ;
- Le matériel commun (containers, poubelles, matériel d'entretien, ...) ;
- L'entretien des parties communes à partir de leur réception provisoire ;
- L'entretien des jardins à partir de leur réception provisoire ;
- Les modifications demandées par l'Acquéreur (et les frais liés).

## **1.5. Mentions reprises aux plans**

Les dimensions données aux plans sont des dimensions "gros œuvre". Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre ; toute différence (en plus ou en moins) fera perte ou profit pour l'Acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les mobiliers, placards et électroménagers qui figurent sur les plans sont uniquement repris à titre indicatif quant à un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente.

Pour les sanitaires, les informations reprises dans la présente notice descriptive priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

Pour les cuisines, un plan d'aménagement spécifique à chaque logement est fourni ; ce plan prime sur le plan commercial et reprend les électroménagers fournis.

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis exceptés pour les parties communes, les terrasses à jouissance privative des logements, les caves et les miroirs des salles d'eau.

En ce qui concerne, la division et le sens d'ouverture des baies vitrées, celles-ci pourront éventuellement subir quelques modifications, elles figurent donc à titre indicatifs sur les plans.

## **1.6. Modifications**

### **1.6.1. Modifications par le Maître de l'ouvrage**

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications à la présente notice descriptive ainsi qu'aux plans et/ou de remplacer les matériaux prévus par d'autres matériaux d'une qualité ou d'une fonctionnalité équivalente ou supérieure afin d'améliorer les techniques et/ou le confort des Acquéreurs ou si cela se justifie pour des raisons d'ordre technique, logistique, légal, esthétique ou économique.

Les marques et types des appareils sanitaires ou électroménagers, de la cuisine équipée, des carrelages, des faïences, des revêtements de sols, etc. éventuellement décrits ci-après sont donnés à titre indicatif et pourraient être remplacés par des produits de qualité similaire ou supérieure en cas de circonstances particulières comme, par exemple, impératif technique, rupture de stock, faillite du fabricant ou du fournisseur, délais de livraison incompatible avec le chantier, etc.

Ces modifications ne pourront en aucun cas donner lieu à indemnité ou dédommagement en faveur de l'Acquéreur.

### **1.6.2. Modifications à la demande de l'Acquéreur**

D'une manière générale, aucune modification entraînant une adaptation des permis d'urbanisme et/ou d'environnement ou aucune modification de structure, d'équipements techniques, de façades, de toitures, ou d'espaces communs n'est autorisée.

L'Acquéreur peut cependant solliciter une modification de sa partie privative afin de personnaliser son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire (dans ce cas il devra obligatoirement effectuer ses choix chez les seuls fournisseurs désignés par le Maître de l'Ouvrage).

Aucune demande de modification ne sera prise en compte avant la signature du compromis de vente et, si le compromis contient des conditions suspensives, avant la réalisation desdites conditions suspensives.

Le Maître de l'Ouvrage dispose de la faculté de refuser l'exécution de toute modification qui serait :

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

Si l'acquéreur ne désire aucun supplément de prix par rapport au prix de base, celui-ci a, malgré tout, la possibilité de choisir les éléments suivants dans la construction de référence :

- un coloris de carrelage sol parmi un choix proposé ;
- un coloris de carrelage mural parmi un choix proposé ;
- un coloris de parquet parmi un choix proposé ;
- plusieurs choix sont possibles concernant les cuisines parmi les gammes et le plan proposé : couleur des panneaux de finition, des portes et du plan de travail et différents modèles de poignées.

**Toute autre demande de modification, mineure ou non, acceptée par le Maître d'ouvrage donnera lieu à l'application d'un forfait de 500,00 € HTVA à charge de l'Acquéreur afin de couvrir la coordination avec l'architecte, les bureaux d'études et l'entreprise générale ainsi que la mise à jour des documents techniques et administratifs (et ce même si l'Acquéreur renonce in fine à sa demande).**

Toute modification demandée par l'Acquéreur ne sera exécutée qu'après acceptation écrite du devis établi par le Maître de l'Ouvrage et reprenant le prix de la modification souhaitée ainsi que son incidence quant au délai d'exécution.

Ces travaux sont exécutés pour compte du Maître de l'Ouvrage sous sa responsabilité.

Les travaux effectués par des tiers sont strictement interdits.

Si l'Acquéreur exécute lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ils ne pourront être mis en œuvre qu'après réception provisoire et paiement intégral du prix.

A défaut, l'Acquéreur est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire sans remarque.



### 1.7. Visite de chantier / show-room

Les visites de chantier (maximum 2 visites/client et limité à 6 personnes) pourront se faire **sur rendez-vous**, en présence du Maître de L'ouvrage ou de son représentant, pendant les heures d'ouverture du chantier - entre 8h30 et 18h00.

Lors des visites, les visiteurs sont tenus de respecter les règlements de sécurité en vigueur sur le chantier et de suivre les indications du Maître de L'ouvrage ou de son représentant. Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui y participent et sans que ces derniers puissent exercer aucun recours contre le Maître de l'Ouvrage ou son représentant en cas d'accident survenu à cette occasion. Pour des raisons de sécurité, les enfants de moins de 16 ans ne sont pas admis sur le chantier.

Les visites non accompagnées ou non annoncées sont strictement interdites. En pareil cas, l'accès au chantier sera refusé.

Les visites du show-room (maximum 2 visites/client) pourront se faire **sur rendez-vous**, en présence du Maître de l'Ouvrage ou de son représentant, pendant les heures d'ouverture du show-room.

### 1.8. Livraison

Les appartements sont livrés dans un état propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux. Par "propre", on entend un nettoyage de fin de chantier et non un nettoyage ménagé.

### 1.9. Remarques

La construction sera conforme à la réglementation en vigueur à la date de dépôt du permis d'urbanisme. Les travaux de gros-œuvre et de parachèvement seront réalisés suivant les règles de l'art, les normes et codes de bonnes pratiques ; c'est-à-dire :

- Les normes belges en vigueur ;
- Le règlement général pour la protection du travail (RGPT) ;
- Les notes d'informations techniques du CSTC ;
- Le règlement général des installations électriques (RGIE) ;
- Les prescriptions des fabricants et/ou importateurs des matériaux et composants mis en œuvre.

Il faut noter que les appartements ne peuvent être considérés comme un produit "fabriqué en usine". De ce fait, la perfection qui peut être exigée pour de tels éléments -voiture ou mobilier

par exemple -ne peut être exigée pour un appartement exécuté dans des conditions toutes autres de fabrication.

Tout en étant exempt de défauts importants, le produit fini et les matériaux mis en œuvre sont parfois sujets à de petits défauts minimes qui entrent dans les tolérances devant être admises par l'Acquéreur. Ceci pour autant que le défaut en question ne soit pas préjudiciable à la pérennité de l'ouvrage.

#### **1.10. Réserves**

Les marques reprises dans ce document sont données à titre indicatif du niveau de performance et de qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative du Promoteur qui se réserve le droit d'apporter certaines modifications aux plans et cahier des charges.

## **2. GROS-ŒUVRE ET FERMETURE**

---

### **2.1. Implantations**

L'implantation des constructions est conforme aux indications données sur les plans et aux éventuelles prescriptions complémentaires requises par les services de la Commune.

### **2.2. Matériaux**

Les matériaux utilisés pour la réalisation du gros-œuvre et de la toiture sont de qualité et comportent un agrément technique. Ils garantissent la solidité, la pérennité et l'esthétique de l'ensemble.

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment. De ce fait, des fendilles, fissures de retrait, ou retraits de menuiserie peuvent se présenter dans un laps de temps plus ou moins long, notamment à l'emplacement des joints entre les prédalles ainsi qu'à la jonction de différents matériaux (murs, voiles béton, cloisons, faux - plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.).

Ces fendilles et fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être considérées comme normales par les Acquéreurs. Elles ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité.

Lors de la réception provisoire, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée au PV. Le vendeur conseille de ne pas réparer ces fissures avant au moins un an. Elles le seront par l'Acquéreur ou par son peintre.

A ce sujet, le vendeur conseille à l'Acquéreur de ne pas exécuter la couche de peinture de finition avant une année à dater de la réception provisoire - ceci afin que les éventuelles fissures qui apparaissent puissent être facilement réparables par l'Acquéreur. Une couche de peinture blanche type « latex » peut être réalisée afin de donner un aspect propre à l'ensemble pendant cette période.

Les travaux préparatifs aux finitions ultérieures (ponçage, colmatage, ...) ne font pas partie de la présente entreprise.

### **2.3. Terrassements**

Les travaux comprennent tous les travaux de terrassements et la mise à niveau du terrain. Les déblais en surplus et non utilisables sur site sont évacués.

La sous-fondation du radier est réalisée à l'aide d'un empierrement, d'un sable de fermeture et finalement d'une étanchéité.

## 2.4. Fondations

Les fondations, entamées avec l'accord de l'ingénieur conseil sont exécutées en béton, selon des techniques et à des profondeurs compatibles avec les résultats des essais de sols et en fonction des charges et surcharges de l'immeuble. Le bureau d'étude en stabilité a réalisé son étude sur base des essais de sol effectués.

La boucle de terre est réalisée suivant les normes en vigueur et constituée d'un fil de cuivre plombé de section ronde sans soudure et déroulée en fond de fouilles sur le périmètre du bâtiment.

## 2.5. Egouttage

Les travaux et fournitures pour l'égouttage se basent sur le cahier des charges-type CCTB 2022 complété par le cahier des charges spécial correspondant.

Ces travaux consistent, selon les plans correspondants, en la pose des éléments suivants :

- l'installation et le raccordement des conduites d'évacuation sanitaires, y compris tous les accessoires indispensables, en vue du fonctionnement optimal ;
- tous les éléments d'égouttage enterré ou d'égouttage suspendu pour la collecte, l'évacuation à l'égout public et/ou le traitement préalable des eaux usées ménagères, des eaux fécales et des eaux de pluie provenant des différents tuyaux de chute, d'évacuation, de drainage d'un complexe de bâtiments ;
- les chambres de visite et de disconnexion en béton conçus pour permettre le contrôle et le nettoyage des conduites qui y aboutissent et prévoir leur évacuation via une seule conduite jusqu'à l'égout ;
- un raccordement à l'égout public;
- des sterputs ;
- des descentes d'eau pluviale extérieures ;

Les dispositions suivantes doivent être prises en compte :

- l'installation complète sera mise en œuvre conformément aux directives en vigueur, qui figurent dans le règlement technique des services responsables pour le réseau d'égouts public.
- les égouts de collecte et leurs branchements principaux sur les égouts publics se composeront d'une ou de deux unités (séparation des eaux fécales et des eaux de pluie et usées).
- Au droit des changements de direction, on veillera à installer suffisamment de regards (ouvertures de nettoyage).

Les tuyauteries d'évacuation et leur ventilation sont réalisées en polyéthylène haute densité (de label Benor).

## **2.6. Maçonneries d'élévation**

Le bâtiment est réalisé en structure traditionnelle. Cette structure est calculée et mise en œuvre selon les normes en vigueur au moment de l'exécution par un bureau d'étude spécialisé qui en assure la responsabilité et qui est couvert par une police d'assurance appropriée.

Les blocs de maçonnerie terre cuite répondent à la norme NBN B 21-001.

La résistance à la compression des blocs est déterminée conformément aux normes NBN B24-201 et NBN B24-301.

La conformité des blocs est garantie par le label de qualité BENOR.

Les blocs sont posés au mortier suivant la norme NBN B24-401.

Selon les prescriptions du bureau d'études en stabilité, lorsqu'il est nécessaire d'armer la maçonnerie, les armatures sont noyées tous les 2 tas dans les joints horizontaux.

### **2.6.1. Maçonneries de soutènement et de sous-sol**

Les parois portantes sont réalisées en blocs de béton de type « stepoc ».

Les parois enterrées du sous-sol en contact avec les terres reçoivent tous les traitements hydrofuges nécessaires (exemple membrane de type Platon).

Une armature de type "Murfort" est incorporée dans la maçonnerie suivant les charges en élévation à reprendre, sauf stipulation contraire du bureau d'étude en stabilité.

Les maçonneries intérieures sont chaînées avec les murs contre terre (ou extérieurs) du sous-sol.

Les maçonneries portantes et non portantes en caves sont réalisées en blocs de béton apparents.

La face intérieure des maçonneries contre terres ou extérieures et les deux faces des murs et cloisons intérieures sont jointoyées sur toute leur hauteur.

### **2.6.2. Maçonneries extérieures et intérieures**

Tous les travaux en béton armé sont réalisés conformément aux plans établis par l'ingénieur-conseil.

Les façades extérieures et maçonneries intérieures portantes sont composées de maçonneries en blocs terre cuite.

### 2.6.3. Maçonneries et cloisons intérieures

Les cloisons non portantes, suivant indications des plans, sont réalisées en blocs terre cuite.

Les murs mitoyens entre appartements, sont réalisés par double mur en blocs terre cuite avec isolation acoustique entre blocs (voir poste 2.6.5 isolation thermique et acoustique).

Les maçonneries non portantes et cloisons, posées librement sur un plancher en béton (renforcé à cet effet) et/ou non repris par une poutre, sont appareillées avec les murs extérieurs et intérieurs portants. Pour arrêter l'humidité ascensionnelle, une étanchéité est appliquée aux maçonneries intérieures en liaison avec l'extérieur du bâtiment si posées sur dalle sur sol.

Les escaliers des communs sont coulés sur place, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte.

Les marches et contremarches sont recouvertes de carrelage, munies d'un nez de marche en matériaux synthétique.

### 2.7. Dalles de plancher

Conformément aux études de stabilités, les dalles de planchers sont préfabriquées (hourdis en béton) ou coulées sur place.

### 2.8. Isolation thermique et acoustique

L'isolation thermique des façades avec parement en grès cérame est réalisée au moyen de panneaux de 16 cm d'épaisseur (à l'exception des finitions périphériques au droit des ensembles vitrés réalisés avec des panneaux rigides à haute performance thermique de 5 cm d'épaisseur).

L'isolation thermique des façades en enduit est réalisée au moyen de panneaux de 20 cm d'épaisseur (à l'exception des finitions périphériques au droit des ensembles vitrés réalisés avec des panneaux rigides à haute performance thermique de 5 cm d'épaisseur).

L'isolation thermique des dalles de sol vers un espace non chauffé est réalisée par la pose parfaitement continue d'une isolation projetée de 12 cm d'épaisseur.

L'isolation acoustique des murs mitoyens (entre deux appartements ou un appartement et une zone de circulation) est réalisée par la pose de panneaux rigides de 30 mm composés. Les panneaux posés dans le creux entre constructions mitoyennes diminuent les résonances du vide et évitent tout contact entre les deux parois. En outre, le remplissage du creux diminue les effets d'infiltrations acoustiques entre autres au droit des découpes de plafonnage pour les prises de courant.

Pour l'isolation phonique et thermique des sols, se référer au chapitre relatif aux chapes.

## 2.9. Etanchéité

L'étanchéité est réalisée avec une membrane asphaltique équivalente à un feutre bitumé de qualité 111/500 suivant la norme NBN 284-02 ou une membrane APP de minimum 3 mm d'épaisseur ou avec une membrane en EPDM pour :

- les protections des faces extérieures des maçonneries et fondations contre terre ;
- les protections contre l'humidité ascensionnelle.

Il est fait usage de bandes EPDM ou de membranes DIBA pour :

- les étanchéités en pied de façade ;
- les flashings ;
- les étanchéités sous les seuils ;
- la protection contre l'humidité ascensionnelle au pied des murs de fondation, à la base des soubassements et à la base des maçonneries en élévation ;
- la réalisation des étanchéités partout où les règles de l'art l'exigent.

## 2.10. Achèvement de façade

Les revêtements de finitions des façades extérieures sont selon la situation :

- Un parement en grès cérame imitation marbre noir ou blanc ;
- Un enduit de parement de ton blanc ou de ton gris anthracite ;

Les seuils des portes et portes-fenêtres donnant sur les terrasses et balcons sont réalisés en pierre bleue. Une coupure thermique est placée derrière les seuils. Ces derniers sont posés sur une membrane d'étanchéité (EPDM ou DIBA).

Des seuils en aluminium thermo laqué de ton gris (identique au ton des châssis) sont placés aux châssis de fenêtres.

Le remplissage entre le seuil de fenêtre et le support est constitué sur toute la surface d'une isolation;

Les couvre-murs supérieurs des acrotères sont réalisés soit en zinc de teinte gris soit en pierre bleue. Une attention toute particulière sera portée envers les joints afin d'assurer étanchéité parfaite.

## 2.11. Toitures

### 2.11.1. Toitures plates

Les toitures plates sur structure béton sont constituées des éléments suivants :

- Une structure en béton (hourdis, prédalles, ... ) ;
- Un béton léger pour la création de pente ;
- Une isolation (ép. 20 cm) ;
- Une étanchéité par une membrane souple pose en adhérence totale pour toiture isolée et végétalisée ;

Les descentes d'eaux pluviales extérieures sont encastrées dans les gaines techniques Intérieures.

Les toitures devront être régulièrement vérifiées pour éviter tout bouchage ou problème quelconque.

Une fenêtre de type « exutoire de fumée » est positionné en haut de la cage d'escalier ainsi qu'un bouton poussoir à chaque entrée. Elle est conforme à la norme NBN S 21-208-1 ou selon avis du Service Régional d'Incendie ;

## 2.12. Menuiseries extérieures

### 2.12.1. Châssis et portes

Les menuiseries extérieures sont en aluminiumthermo laqué de ton grisanthracite avec coupure thermique. Les menuiseries extérieures sont toujours de la même couleur côté intérieur et extérieur. Tous les châssis sont pourvus d'une ouverture oscillo-battante ou battante.

Les châssis extérieurs vitrés (fixes et ouvrants) sont équipés de doubles vitrages une face feuilletée. Ces vitrages sont de type isolant dont le coefficient d'isolation thermique est égal à 1,0 W /m<sup>2</sup>K.

Les ensembles vitrés répondent à des performances acoustiques globales.

Est compris également, le joint d'étanchéité périmétrique, le masticage de finition au silicone, chambre de décompression et gouttière d'aération sous vitrage.

La porte d'entrée de l'immeuble est composée d'un double vitrage feuilleté translucide avec partie fixe latéral.

Conformément à la norme vitrage-sécurité NBN S 23-002, toutes les fenêtres et portes-fenêtres présentant une allège inférieure à 90 cm sont équipées d'un verre intérieur feuilleté.



Les châssis sont équipés d'une quincaillerie traitée contre la corrosion à deux points de fermeture avec poignée.

Les quincailleries visibles sont toujours dans la teinte du profilé du châssis.

### **2.13. Porte de garage**

L'accès aux garages est fermé par un volet roulant de sécurité.

Il est équipé d'une manœuvre électrique commandée par télécommande et aussi à l'intérieur par un boîtier à boutons poussoirs « ouverture fermeture stop » ; sa fermeture est automatique.

Une ouverture manuelle est également prévue à l'intérieur en cas de panne électrique.

### **3. PLAFONNAGE ET REVETEMENT MURAUX**

---

#### **3.1. Faux-plafonds en plaques de plâtre**

Les plafonds horizontaux requérant un faux-plafond (gaine technique, gaine d'aération, ...) sont réalisés sous une structure métallique autoportante pour obtenir une surface unie.

Dans les locaux présentant un degré d'humidité élevé (salles d'eau des logements), les plaques de plâtre utilisées sont hydrofuges.

Les faux-plafond sont réalisés en plaques de type Gyproc. Les plaques sont parachevées sans joints visibles prêtent à peindre.

#### **3.2. Enduits sur maçonneries intérieures**

Hors sous-sols, les murs intérieurs en maçonnerie et les plafonds sont plafonnés à l'aide de:

- un enduit lisse (plâtre - sauf prescription contraire) sur les maçonneries et les plafonds (hormis les locaux avec faux-plafond et locaux techniques) ;
- un enduit mince d'égalisation sur les voiles en béton lisse (hormis les salles d'eau) et les dalles de béton préfabriquées (et le cas le cas échéant, sur les maçonneries type silico-calcaire).

Avant plafonnage, tous les angles sortants sont protégés par une cornière et les angles des plafonds sont armés où cela se justifie à l'aide d'une cornière d'angle ou d'un treillis.

Les murs et plafonds des sous-sols ne sont ni plafonnés ni peints.

#### **3.3. Habillage des poutres métalliques**

Afin de répondre aux exigences du Service régional d'incendie, les poutres métalliques seront protégées par une peinture adaptée ou par un caisson réalisé en plaques de protection contre le feu dont l'épaisseur est fonction de la résistance au feu exigée.

#### **3.4. Fermeture des gaines techniques**

Les gaines techniques seront refermées par une paroi composée soit de plaque de plâtre, soit de maçonnerie en blocs lourds hydrofuges haute densité soit de panneau de MDF démontable. Préalablement à leur fermeture et suivant indications du bureau d'étude en acoustique, les gaines techniques seront isolées acoustiquement.

#### **3.5. Finitions murales**

Des faïences sont prévues jusqu'au plafond dans les salles d'eau sur les murs en pourtour de baignoire et douche. Les modèles de faïences murales sont présélectionnés par le Maître de l'Ouvrage. D'une valeur de 35 € HTVA/m<sup>2</sup> (prix public).

Les murs "entre meubles" de la cuisine sont revêtus d'une crédence ou faïences. Les modèles de faïences murales sont présélectionnés par le Maître de l'Ouvrage. D'une valeur de 35 € HTVA/m<sup>2</sup> (prix public).

### **3.6. Tablettes de fenêtre**

Les tablettes de fenêtre des locaux plafonnés (côté intérieur) sont exécutées soit en pierre naturelle ou reconstituée polie.

## 4. REVÊTEMENTS DE SOL

---

*Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux.*

*Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimensions par rapport aux échantillons présentés et des caractéristiques de référence, dans la limite des tolérances admises par les fabricants.*

*Sauf spécifications contraires dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le Maître d'Ouvrage.*

### 4.1. Chapes

Une chape flottante est posée au rez-de-chaussée des immeubles (parties communes et parties privatives) Cette chape est constituée de :

- Une isolation thermique et acoustique de 12 cm minimum en mousse de PU projeté ;
- Une isolation phonique périphérique à l'aide d'une bande de mousse ;
- Une chape armée de finition de minimum 9 cm d'épaisseur ;

Une chape flottante est posée aux étages des immeubles (parties communes et parties privatives) Cette chape est constituée de :

- Une isolation acoustique de 6 cm minimum en mousse de PU projeté ;
- Une isolation phonique périphérique à l'aide d'une bande de mousse ;
- Une chape armée de finition de minimum 9cm d'épaisseur ;

Les sous-sols auront une chape industrielle polie.

### 4.2. Carrelages et parquet

Des parties privatives :

- Pour les locaux suivants :WC, hall, cuisine, buanderie et sella de bains, séjour : Sur la chape est posé (pose orthogonale à joints fins gris) un carrelage dont les modèles sont présélectionnés par le Maître de l'Ouvrage; une plinthe assortie complète la pose. D'une valeur de 35€ HTVA/m<sup>2</sup> (prix public). Dimension : 60x60 cm ou 45x45 cm.

- Pour les chambres : Sur la chape est posé un parquet semi-massif. D'une valeur de 35 € HTVA/m<sup>2</sup> (prix public).

Dans les halls communs, le sol est carrelé, une plinthe assortie complète la pose.

Un profil métallique assure la transition entre les différents revêtements de sol.

### 4.3. Terrasses

Les terrasses sont recouvertes de dalles 60x60 cm ou 45x45 cm en Granit – finition bouchardée.

## **5. MENUISERIES INTÉRIEURES**

---

### **5.1. Portes d'entrée des logements**

Les baies de portes séparant les parties privatives des parties communes sont équipées de :

- une huisserie ;
- une porte "retardataire à l'effraction" - portes anti-effraction- de teinte unie et résistante au feu (RF) 30' ;
- une béquille à l'intérieur et à l'extérieur en inox ;
- une serrure de sécurité avec 3 points de fermeture verrouillant la porte sur toute sa hauteur ;
- un cylindre de sécurité actionné par clé (fournie avec 3 clés) ;
- un joint souple assurant l'herméticité des portes ;

Le modèle est choisi par le Maître de l'Ouvrage.

### **5.2. Portes intérieures des logements**

Les baies de portes intérieures, finition bois, (de min. 2,05 m de haut) des logements sont équipées de :

- une huisserie en bois;
- une porte à battée à âme alvéolaire;
- une paire de béquille en acier inox avec rosace de finition ;
- une serrure avec clé ;

### **5.3. Portes intérieures des caves et parties communes**

Les baies des portes de cave sont équipées de :

- une huisserie en bois dur ;
- une porte à âme tubulaire (détalonnée et recoupée pour la ventilation) ;
- une paire de béquille en acier inox avec rosace de finition ;
- une serrure.

Les baies des portes des communs sont équipées de :

- une huisserie ;
- une porte à âme tubulaire (RF selon les portes) ;
- une paire de béquille en acier inox avec rosace de finition ;
- selon les portes, une serrure avec clé ;
- un ferme-porte si elles présentent une résistance au feu ;
- un joint souple assurant l'herméticité des portes ;

Les modèles sont choisis par le Maître de l'Ouvrage.

## 6. PEINTURES

---

Les parties communes (hors sous-sols et locaux techniques) sont peints finis à l'aide d'une couche de base (primer) et 2 couches de finition.

Tous les murs des locaux habitables privatifs non carrelés reçoivent une couche de peinture de propreté. Tous les plafonds des locaux habitables privatifs reçoivent une couche de peinture de propreté et une couche de finition.

Ceci ne constitue pas une finition de mur peint. La peinture de finition en deux couches est à réaliser par l'Acquéreur. Un ponçage entre les différentes couches sera donc encore nécessaire et n'est pas compris dans le prix de base.

De plus, pour que celui-ci soit réalisé de manière plus correcte, le joint élastofil entre la plinthe et le mur devra être réalisé par le peintre de l'acquéreur qui effectuera la couche de peinture finale.

## 7. CHAUFFAGE ET VENTILATION

---

### 7.1. Chauffage

L'ensemble immobilier dispose d'une chaudière par logement.  
Chaudières murales à condensation au gaz avec ses accessoires.

Les logements sont chauffés par radiateur. Chaque radiateur est muni d'une vanne thermostatique.

Pour chaque logement :

- un thermostat d'ambiance (à programme journalier et hebdomadaire) placé dans le séjour assure la régulation du chauffage

L'installation de chauffage comprend principalement :

- 1 compteur pour le gaz ;
- 1 chaudière par appartement ;
- l'alimentation des collecteurs individuels depuis la chaudière ;
- les réseaux de distribution des radiateurs ;
- les radiateurs.

L'ensemble du chauffage est calculé pour obtenir en fonctionnement continu et à une température extérieure de base suivant la NBN B 62-002 & 003 (T° extérieure en hiver: -10° C - 90% HR), en fonction d'une utilisation normale, les températures suivantes :

- Salle de bain et Salles de douche : 22 ° C ;
- Cuisine, Salle de séjour et Chambre 2 - 3 : 21 ° C
- Hall privatif et Chambre 1 : 18 ° C
- Pas de chauffage dans parties communes et les sous-sols

La chaudière est régulée avec notamment les fonctions suivantes (liste non exhaustive) :

- optimisation du rendement de l'installation ;
- priorité à l'eau chaude sanitaire permettant de répondre immédiatement aux besoins.

La chaudière est raccordée à un collecteur de cheminée en inox (avec clapets de fumée motorisés) pour l'évacuation des produits de la combustion.

L'ensemble est sous contrôle avec report dans le hall d'entrée de l'immeuble des mises en sécurité (manque d'eau, alarme gaz, ...)

Toutes les installations techniques en sous-sol - tuyauteries, câbleries et chemins de câbles, gainages et autres - sont réalisées en apparent. Pour des raisons propres à la conception technique des installations de l'ensemble de l'immeuble, ces conduits à desserte commune peuvent traverser des locaux à usage privatif (caves, emplacements de parking, ...) - servitude - aussi bien que des locaux communs (locaux techniques, couloirs, cages

d'escaliers et d'ascenseur, ...). La hauteur sous ces équipements peut s'en trouver ponctuellement quelque peu réduite.

## **7.2. Ventilations**

### **7.2.1. Logements**

Les logements sont ventilés mécaniquement à l'aide d'un système composé d'une alimentation libre et d'une évacuation mécanique (Systeme de type C+).

Les systèmes d'évacuation mécanique sont généralement composés :

- de bouches d'extraction dans les locaux où l'air vicié est évacué (salle de bain, cuisine, toilettes et buanderie dans le résidentiel, p. ex.)
- un réseau de conduits
- un ventilateur d'extraction
- une bouche de rejet située généralement en toiture ou dans un mur extérieur
- et éventuellement, de filtres, silencieux, clapets de réglages, ...

Des hottes sont prévues dans les cuisines. Pour respecter la qualité énergétique du bâtiment et la VMC, il s'agit de hottes à recyclage combinée (si VMC) à un module cleanAir. Ce module présente les avantages suivants :

- pas de perte de chaleur par évacuation extérieure de l'air extrait
- niveau sonore réduit par rapport à une hotte à recyclage classique
- élimination des odeurs équivalente à une hotte à évacuation
- fréquence réduite de renouvellement du filtre

Dans le cas de l'usage d'une machine-séchoir à linge, l'installation d'un appareil de type "à condensation" est obligatoire. Il est proscrit de brancher un séchoir avec buse de type "à évaporation" directement sur l'extraction mécanique du local.

### **7.2.2. Sous-sol**

La ventilation du garage se fait de manière mécanique et/ou naturelle.

### **7.2.3. Compteurs - Raccordements**

Les couts des raccordements aux compteurs sont à charge de l'acquéreur. Néanmoins, le Maître d'ouvrage avancera les prix demandés par les distributeurs. Ce prix sera refacturé à l'euro près à l'acquéreur par la suite.



## **8. SANITAIRE**

---

L'installation sanitaire se compose principalement des éléments suivants :

- d'un réseau d'alimentation d'eau froide (depuis les compteurs en Alpex isolé) et chaude en Alpex gainé (en acier pour les réseaux de protection incendie) ;
- d'un réseau de décharges des eaux usées en MPPP type haute température prolongé en toiture pour leur ventilation primaire, avec marque de conformité Benor selon la norme NBN T42-107 ;
- de filtres, clapets anti retour, réducteurs de pression ;
- de vannes d'isolement, de vannes de réglage et de collecteurs ;
- d'appareils sanitaires (WC sur bâti support, lavabos, baignoires, douches, lave-mains dans les parties privatives et de vidoir dans les communs pour le service d'entretien) ;

L'alimentation en eau est assurée par 2 réseaux :

- eau froide sanitaire (dont les compteurs (généraux et individuels) sont dans le sous-sol) ;
- eau de pluie pour les communs;

### **8.1. Distribution de l'eau**

#### **8.1.1. Distribution d'eau froide**

La distribution d'eau froide se fait au départ du compteur général situé au sous-sol. Le réseau d'eau froide alimente par des conduites au départ du compteur général les dévidoirs incendie et les robinets double service des communs (chaufferie, local entretien, ...).

Les consommations individuelles d'eau froide sont mesurées par les compteurs individuels de la régie. Avant et après les compteurs, il sera placé un robinet d'arrêt pour faciliter l'intervention sur l'installation. Tous les appareils sanitaires fournis sont alimentés en eau froide, y compris la buanderie.

#### **8.1.2. Production et distribution d'eau chaude**

La production d'eau chaude sanitaire (ECS) est réalisée via la chaudière individuelles de chaque appartement.

#### **8.1.3. Divers**

Les canalisations d'eau sont réalisées en polyéthylène réticulé, à l'exception de celles pour l'eau d'incendie qui est en acier galvanisé.

Chaque colonne montante est pourvue en pied d'une vanne avec dispositif de vidange. Les colonnes montantes sont isolées.

Le réseau sanitaire alimente les équipements sanitaires.

Des collecteurs sanitaires pour l'eau froide et l'eau chaude sont placés en apparent dans des endroits faciles d'accès (par exemple buanderie, rangement) de chacun des logements. Ils sont munis de vannes d'isolement générales ou de robinets d'arrêts sur les sorties de distribution.

Les tuyauteries sont soit en faux plafonds, soit encastrées, soit en chape; aucune tuyauterie n'est apparente (sauf dans le sous-sol, les buanderies et locaux techniques).

Toutes les tuyauteries apparentes d'eau froide et chaude sont généralement calorifugées (hormis dans les logements).

Une isolation acoustique est posée sur les zones à niveau sonore élevé des conduites d'évacuation.

## **8.2. Appareils sanitaires des logements**

La fourniture et pose des appareils sanitaires repris aux plans contractuels fait partie de la présente entreprise.

L'implantation des différents appareils est reprise sur les plans à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces. Des robinets d'arrêts type Schell et un siphon sont prévus par appareils.

Les machines à laver et les séchoirs ne sont pas fournis par le Maître de l'ouvrage. Le séchoir sera impérativement de type "à condensation".

### Salle de bain :

- Baignoire-douche à encastrer en acrylique de ton blanc à vidage latéral de 170x75 cm
- Mitigeur thermostatique bain/douche chromé avec garniture de douche (barre+ douchette multi-jets) placé sur la longueur
- Vidange bain automatique chromée avec siphon

### Salle de douche :

- Receveur de douche composite ultra plat de ton blanc de 90x90 cm.
- Mitigeur thermostatique douche chromé avec garniture de douche (barre+ douchette multi-jets)
- Porte de douche pivotante ou coulissante et paroi latérale fixe en verre sécurité transparent de 6 mm d'épaisseur avec profilés chromé mat

### Lavabo :

- Un lavabo simple ou double vasque
- Panneau miroir avec applique
- Mitigeur lavabo chromé avec vidage automatique à tirette
- Bonde à bouchon avec plateau et siphon

### WC :

- Cuvette WC suspendue en porcelaine blanche,
- Lave-mains en porcelaine blanche (si wc séparé)
- Robinet d'eau froide chromé
- Bonde chromée avec crépine
- Robinet d'arrêt
- Siphon décoratif avec tube chromé

### Buanderie :

- Robinet double service d'eau froide pour le raccordement de la machine à laver
- Décharge apparente en attente avec bouchon

### Cuisine :

- Arrivée d'eau froide et d'eau chaude, avec 2 robinets Schell (dont un double service sur eau froide pour lave-vaisselle) et une décharge

### **8.3. Compteurs - Raccordements**

Les coûts des raccordements aux compteurs sont à charge de l'acquéreur. Néanmoins, le Maître d'ouvrage avancera les prix demandés par les distributeurs. Ce prix sera refacturé à l'euro près à l'acquéreur par la suite.

## 9. ÉLECTRICITÉ

---

L'installation électrique est conforme aux prescriptions et réglementations actuellement en vigueur (Réglementation Générale des Installations Electriques - R.G.I.E.).

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

Chaque logement comprend toutes les canalisations intérieures d'électricité.

La prise de terre est constituée par une boucle à fond de fouille. A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câble en cuivre isolé assure les liaisons équipotentiels suivantes :

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

Les compteurs électriques (logements et communs) sont installés au niveau cave/garage.

Les câbles, sous tubes, sont encastrés dans les murs et les chapes des locaux plafonnés; l'installation est apparente pour les locaux non plafonnés (parking, caves, locaux techniques).

A l'exception des salles d'eau des logements, les fonctions éclairage et prise sont généralement dissociées.

Dans les logements, un même circuit de prises n'alimente que des prises situées dans une même zone, à savoir:

- chambre(s) + circulations de nuit
- circulations de jour + locaux annexes (buanderie, WC, ...)
- séjour
- cuisine : minimum 2 circuits de prises et circuits pour équipements spéciaux (cuisinière, lave- vaisselle, ...)

Dans les locaux plafonnés, les interrupteurs à bascule placés à 1,20 m du sol fini et les prises, placées à (0,25 m du sol fini (sauf exception à 1, 10 m : buanderie, plan de travail cuisine), sont encastrés et de couleur blanche.

Les points lumineux des parties privatives des logements sont fournis avec un soquet et une ampoule.

Les appareils d'éclairage ne sont pas compris, sauf dans les communs (y compris terrasses et balcons), sous-sols et sur les miroirs des salles de d'eau.

L'installation comprend :

- La réception de l'installation par un organisme agréé et le schéma d'étude ;
- La liaison équipotentielle et une colonne d'alimentation du compteur jusqu'au coffret;
- La mise à la terre de l'installation ;
- Le coffret divisionnaire avec différentiels et fusibles automatiques ;

### **9.1. Parties communes**

Liste de l'équipement de base prévu dans les communs :

#### Couloir d'accès aux caves et garage :

- Luminaires hermétiques apparents commandés par détecteurs de mouvement sur minuterie
- Détecteur de fumée

#### Caves et Locaux techniques :

Chaque cave est raccordée sur le compteur privatif correspondant.

- 1 luminaire hermétique plafonnier commandé par 1 interrupteur apparent

#### Halls d'entrée, couloirs et cages d'escalier :

- Luminaires commandés par détecteurs de mouvement sur minuterie
- Poste parlophone
- Détecteur de fumée

#### Extérieurs :

- Luminaires décoratifs commandés par horloge et sonde crépusculaire :
  - Appliques murales ou luminaires encastrés dans le mur

#### Eclairage de sécurité :

Les luminaires de secours (et pictogrammes) sont prévus en suffisance afin d'assurer la sécurité requise et permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de l'alimentation électrique. Les appareils d'éclairage de sécurité sont du type bloc autonome et ont une autonomie de fonctionnement d'une heure.

#### Téléphonie & Télévision :

- Répartiteur Proximus
- Pré-câblage télédistribution VOO

### **9.2. Parties privatives**

L'installation privative débute au compteur bihoraire privatif situé dans les coffrets alimentés par la Compagnie distributrice et situés au sous-sol.

La distribution dans les logements se fait sous tension normale monophasée 230 V+ terre, 40 Ampères 50 Hz (9 KVA), puissance compatible avec l'utilisation des appareillages ménagers courants.

L'installation se poursuit ensuite vers le tableau divisionnaire [TD] (armoire thermoplastique), situé généralement dans la buanderie ou dans le hall d'entrée du logement ("réseau de distribution primaire"). Ce tableau est équipé de 2 disjoncteurs différentiels (300 mA et 30mA

pour les circuits alimentant les locaux humides) et de fusibles automatiques ainsi que des liaisons équipotentielles.

Le "réseau de distribution secondaire" liaisonne les tableaux aux équipements (luminaires, prises, ...).

### **Liste de l'équipement de base prévu par logement :**

L'inventaire repris ci-dessous constitue l'équipement standard prévu pour chaque logement. Cet inventaire est complété par le plan spécifique d'implantation électrique établi par le bureau d'étude; celui-ci est adapté en fonction des particularités de chaque logement et prime sur le descriptif repris cf. après.

#### Hall de jour :

- Poste parlophone main-libre (voir § suivant)
- Bouton-poussoir sur le palier commun

#### Hall de jour et hall de nuit :

- 1 point lumineux au plafond commandé par 2 interrupteurs 2 directions
- 1 prise simple sous un interrupteur

#### Séjour :

- 1 point lumineux au plafond côté salle à manger commandé par 2 interrupteurs 2 directions
- 1 point lumineux au plafond côté salon commandé par 2 interrupteurs 2 directions
- 5 prises simples, réparties dans le séjour
- 1 prise pour la télédistribution (pré-câblée)
- 1 prise pour la téléphonie (pré-câblée)
- 1 prise réseau – RJ45

#### Cuisine :

- 1 point lumineux au plafond commandé par 2 interrupteurs 2 directions
- 1 alimentation pour la plaque de cuisson
- 1 alimentation pour le four
- 1 prise simple pour le lave-vaisselle
- 1 prise double pour le frigo (et par exemple un four micro-ondes)
- 1 prise simple pour la hotte
- 4 prises simples au niveau du plan de travail

#### Chambre 1 :

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur
- 3 prises simples

#### Chambre 2 & 3 :

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur
- 3 prises simples

#### Salle de bain et salle de douche :

- 1 applique au-dessus du miroir
- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur
- 1 prise

#### WC :

- 1 point lumineux central au plafond ou en applique commandé par 1 interrupteur

#### Buanderie :

- 1 point lumineux central au plafond ou mural commandé par 1 interrupteur
- 1 prise simple pour une machine à laver

#### Terrasse / Balcon :

- 1 interrupteur bipolaire près de la porte, dans le logement
- 1 luminaire hermétique mis en applique (modèle défini par le Maître de l'Ouvrage)

#### Cave :

- Un soquet en attente d'une ampoule commandée par 1 interrupteur 1

### **9.3. Parlophonie**

Le système de parlophonie est constitué de :

- 1 portier extérieur (avec caméra couleur) aux deux entrées piétonnes ;
- 1 bouton sonnette avec port-étiquette sur le palier de chaque logement ;
- 1 poste parlophone main-libre dans chaque logement.

Le système de parlophonie avec boîtes aux lettres encastrées équipe les 2 entrées d'accès à la résidence. Le système de contrôle d'accès et de parlophonie est relayé au droit de chaque porte extérieure d'entrée piétonne des différentes ailes.

### **9.4. Compteurs**

Les couts des raccordements aux compteurs sont à charge de l'acquéreur. Néanmoins, le Maître d'ouvrage avancera les prix demandés par les distributeurs. Ce prix sera refacturé à l'euro près à l'acquéreur par la suite.

## 10. APPAREILS ET MOBILIER DE CUISINE

---

Chaque logement est fourni avec une cuisine équipée selon le plan du Maître de l'Ouvrage d'une valeur de 3000 à 5000 € (selon le type d'appartement) et comprenant:

- des meubles de rangement
- un plan de travail
- une crédence
- un évier encastré en inox (1 ou 1/2cuve) avec mitigeur
- des appareils électroménagers encastrés (par exemple: four, table de cuisson, hotte avec éclairage, réfrigérateur avec congélateur, lave-vaisselle intégrable).

Le détail de l'ensemble des meubles, équipements et appareils figurent sur un plan détaillé spécifique à chaque logement.

L'installation des cuisines est réalisée par une firme spécialisée sélectionnée par le Maître de l'Ouvrage. Elle comprendra la fourniture et le placement d'une cuisine équipée, y compris les appareils électroménagers.

*Le listing de l'équipement spécifique à chaque cuisine fait partie du dossier "Cuisine".  
Dans les limites du planning du chantier et selon les conditions relatives aux demandes de modifications, l'Acquéreur peut effectuer les choix des coloris de la cuisine de référence ou les changements souhaités de sa cuisine.  
C'est donc sur ce budget de base - par cuisine - que sont calculés les éventuels suppléments.  
Le poste "Cuisine" ne peut être supprimé ou faire l'objet d'une moins-value.*



## **11. PARACHEVEMENT DES PARTIES COMMUNES**

---

### **11.1. Aménagement des locaux communs et des abords**

Les aménagements des communs consistent en les travaux suivants :

- Pose du numéro de police près de la porte d'entrée
- Pose de pictogrammes avec indication des étages et signalisation de sécurité
- Numérotation des logements, caves et garages
- Installation des ensembles boîtes aux lettres parlophonie/sonnettes et miroir (des deux entrées)

Les étiquettes des noms sur les boîtes aux lettres et sonnettes seront à réaliser par le syndic désigné, à charge de la copropriété.

### **11.2. Protection contre l'incendie**

Les dispositions légales et réglementaires ont été observées tant en matière d'équipement (éclairage de secours, exutoire de fumées, extincteurs, hydrants, réseau d'alarmes dans les communs (via bouton-poussoirs et alarmes) qu'en termes de chemins d'évacuation (conception, dimensionnement, pictogrammes, ...).

Le compartimentage de résistance au feu (RF) et la protection incendie est conforme aux impositions du service de prévention de l'incendie.

L'immeuble sera donc équipé conformément aux prescriptions du Service de Protection contre l'Incendie à savoir :

- Portes résistantes au feu dans les cages d'escalier et entrées des parties privatives ;
- Extincteur à eau pulvérisée ;
- Eclairages de secours fournis et posés par le constructeur ;
- Exutoire de fumée au droit de la cage d'escalier avec commande manuelle dans le hall d'entrée.