Résidence One Alliance

Place de la Sainte Alliance 1

1180 Uccle

 **Descriptif commercial :**

**SOMMAIRES**

1. CLAUSES GENERALES

2. GROS OEUVRE FERME

3. ISOLATION ACOUSTIQUE

4. PARACHÈVEMENT DES APPARTEMENTS

5. PARACHÈVEMENT DES PARTIES COMMUNES

6. CAVES ET PARKINGS

7. CHAUFFAGE ET PRODUCTION D’EAU CHAUDE

8. ELECTRICITÉ

9. VENTILATION

10. EQUIPEMENTS SANITAIRES

11. CUISINE

12. LIVRAISON DE L’APPARTEMENT

1. **CLAUSES GENERALES**

1.1 Généralité :

Le présent cahier des charges décrit les travaux et les matériaux mis en œuvre pour les parties communes et privatives de la résidence à appartements décrit à l'article 2.

1.2. Description de l'immeuble :

L'immeuble est situé Place de la Sainte Alliance 1 à 1180 Uccle à l’angle de l’Avenue du Prince d’Orange et l’Avenue des Myrtilles.

Le projet comprend 4 appartements de luxe, les 2 appartements au rez-de-chaussée ont chacun un jardin privatif avec terrasses , le 1er étage grande terrasse avec écran d’arbres matures et grande terrasse au deuxième.

Ceux-ci sont tous composés de 3 chambres ayant chacune sa propre salle de bain+douche pour la chambre des maîtres et salle de douche pour les autres chambres , cuisine, salle à manger, salon, vestiaire et sanitaire de jour.

Le projet comprend également un niveau de parkings totalisant 8 emplacements (niveaux -1).

2 emplacements voiture par appartement équipé d’une prise pour recharger les voitures électriques.

Ce niveau loge également les caves privatives, les locaux communs avec un garage protégé pour les vélos prises prévues pour les vélos électriques et poubelles ainsi que les locaux techniques.

La conception a visé des formes claires et épurées, une simplicité des espaces, et l'élégance des lieux. Les appartements disposent de belles terrasses donnant sur l’environnement paysagé.

La présente description vous permet d’apprécier la qualité générale de la construction.

Les marques reprises dans le présent descriptif /cahier des charges sont données à titre indicatif de performance et de qualité. Les performances annoncées se réfèrent aux fiches techniques des fabricants.

L’ouvrage est exécuté suivant les règles de l’art en vigueur et notamment conformément aux normes en vigueur à la date d'introduction de la demande de permis d'urbanisme (entre autres, les exigences PEB de la RB du 01 janvier 2015 ) et désigné comme immeuble ayant les Performances Passives accessibles.

L’ouvrage respecte les prescriptions du service incendie et aux normes belges éditées par l’I.B.N. et les N.I.T. en vigueur au moment de la conception des immeubles.

Les documents suivants permettent d'apprécier la qualité générale de la construction et sont répertoriés dans leur ordre d'importance:

L'arrêté royal du 07/07/1994 et les arrêtés royaux modificatifs des 18/12/1996, 19/12/1997,

04/04/2003 et 12/07/2012 relatifs à la protection et à la prévention contre l'incendie;

Les sondages et essais de sol ont été exécutés de façon conforme à la demande du bureau d’étude en stabilité.

Les constructions sont réalisées en conformité avec les normes de la région de Bruxelles-Capitale en ce qui concerne les personnes à mobilité réduite.

1.3. Plans et images de synthèse :

Les plans de l’appartement sont annexés à ce document et servent de base pour l’établissement du contrat de vente.

Les images de synthèse du projet ont été réalisées dans le but de permettre aux futurs acquéreurs de mieux visualiser les espaces mais sont données à titre purement indicatif et non contractuel.

Descriptif Commercial :

L'attention est attirée sur le fait que, pendant les premières années, des fissures de retrait peuvent apparaître à l'emplacement des joints entre les prédalles, ainsi qu'à la jonction entre des matériaux de construction différents. Ces fissures, qui ne présentent aucun risque du point de vue de la stabilité, sont propres au moyen constructif et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors d'une prochaine mise en peinture, ces fissures peuvent être aisément enduites et ne devraient plus réapparaître.

1.4 Prévention incendie :

L’immeuble est érigé conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Tous les appartements ont un accès sécurisé à une sortie de secours (escalier en béton armé). En cas de panne de courant, un éclairage de sécurité autonome s'enclenche automatiquement pour donner le minimum d'éclairage nécessaire à l'évacuation des personnes. On retrouve cet éclairage de sécurité dans le garage, dans l'ascenseur, dans la cage d'escalier, palier, couloir, locaux techniques, locaux communs, et autre chemin d'évacuation. Les halls communs des étages comprennent un dévidoir pour l'extinction des incendies. Le garage est muni d’un dévidoir et une porte de secours.

**2. GROS-ŒUVRE**

 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.

 Tous les ouvrages de stabilité sont exécutés selon les prescriptions des normes en vigueur. L’attention est attirée sur le fait que l’immeuble étant neuf au moment de la prise de possession, il existe une possibilité de léger Tassement (général ou partiel) et de fluage de certains matériaux dû au séchage, ce qui peut faire apparaître de légères fissurations pour lesquelles ni le Maître de l’Ouvrage, ni l’Architecte, ni les ingénieurs-conseils et ni l’Entrepreneur ne peuvent être tenus responsables.

2.2 Réseau d’égout :

 Le réseau d’égout enterré est réalisé en PVC (de label Benor). Le réseau d’égout suspendu est réalisé en PEHD de marque Geberit ou similaire. Il est relié aux canalisations publiques selon les prescriptions et règlements Communaux.

 Le système comprend la décharge des eaux fécales et des eaux usées en système unitaire avec chambre de déconnexion avant raccordement aux égouts publics

2.3 Terrassements et fondations :

 Tous les terrassements sont prévus dans la présente entreprise et comprennent l’excavation mécanique de la fouille.

 La boucle de terre est posée sous les fondations sur le périmètre des bâtiments et est constituée d’un conducteur de cuivre.

 La mesure de la résistance du sol a été confiée à une firme spécialisée. Les plans et le type de fondation nécessaire à la parfaite stabilité des bâtiments ont été étudiés par un bureau d’études spécialisés, à la suite de l’analyse des essais de sol.

Les fondations en sous-sol sont exécutées en béton armé conformément aux plans établis par les bureaux d'études spécialisées.L’isolation des murs enterrés est réalisée uniquement contre la cage d’escalier et la trémie d’ascenseur par des panneaux d’isolation PUR suivant les prescriptions du bureau d’étude PEB.

 Toute maçonnerie intérieure en sous-sol est exécutée en blocs de béton portant le label Benor. Les murs Intérieurs sont, soit maçonnés et rejointoyés, soit en béton lisse. Aucune finition n’est prévue sur les murs des caves et garages. Toutes les colonnes et poutres des sous-sols sont en béton armé.

2.4 Béton armé :

 Tous les ouvrages en béton sont livrés dans les limites des tolérances dictées par les normes. L’entrepreneur est lié aux instructions de la dernière édition de la norme de l'Institut Belge de Normalisation .

 Tous les ouvrages en béton armé sont réalisés conformément aux plans et bordereaux du bureau d’étude d'ingénieurs conseils spécialisés en stabilité. Il vérifie également les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur. Ce poste comprend l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité ainsi qu'à la vérification des notes de calculs de toute partie d'ouvrage concernant la stabilité du bâtiment.

* Structures porteuses horizontales :

Elles sont constituées de hourdis avec éventuellement une couche de compression et/ou de prédalles en béton armé avec béton coulé dessus et/ou de dalle de béton coulé sur place suivant plans de l'ingénieur stabilité.

* Structures porteuses verticales :

Celles-ci sont exécutées en maçonnerie ou en béton armé ou en blocs de type silico-calcaires ou en maçonnerie haute résistance (terre cuite) selon l'étude réalisée par le bureau d'études d'ingénieurs conseils spécialisés.

Les maçonneries restant apparentes sont rejointoyées « en montant » sur les deux faces.

* Panneaux, poutres et colonnes :

Ceux-ci sont à exécuter en béton armé, d'après composition et armement découlant de l'étude de béton armé et conformément aux normes en vigueur.

* Noyau des circulations verticales :

Les cages d'escalier et d'ascenseur sont exécutées en béton armé et/ou en maçonnerie de blocs de béton ou silico-calcaires d'après épaisseur figurant aux plans. Les volées d'escaliers sont en béton armé préfabriqué destinées à recevoir un revêtement de finition.

 Pour les ouvrages en béton ordinaire, les coffrages sont réalisés afin d’obtenir une finition lisse.

2.5 Maçonneries :

Maçonnerie côté intérieur porteur : blocs de béton ou voile de béton armé ou blocs silico-calcaires ou maçonnerie à haute résistance d'épaisseur suivant les calculs de l'ingénieur stabilité.

Les seuils de porte du hall d'entrée commun au rez-de-chaussée sont en pierre naturelle.

Toutes les maçonneries non portantes dans les appartements sont réalisées en bloc de plâtre (ou similaire) de 10 cm d'épaisseur. Les blocs sont munis de tenons et mortaises et s'assemblent par collage. Des blocs de plâtre hydrofuge sont utilisés pour les cloisons des salles de bain et de douche.Après la pose des conduites de sanitaires, de chauffage et d'électricité, les surfaces de toutes les parois sont réparées et plâtrées parfaitement planes, peintes.

Les murs séparatifs entre appartements, couloirs ou paliers, cage d’escalier et trémie d’ascenseur sont réalisés par 2 murs portants épaisseur 14cm réalisés en blocs de maçonnerie avec interposition d’un isolant acoustique type Isover Party-Wall ou similaire épaisseur 4 cm.

 Les gaines comprenant les conduits d’alimentation des eaux (eau chaude et froide sanitaire et alimentation pour chauffage par le sol), d’évacuation des eaux et des gaz brûlés ainsi que les conduits de ventilation, sont résistantes au feu suivant les normes d’incendie en vigueur.

Les maçonneries restant apparentes dans le parking, les caves et les locaux techniques sont réalisés en blocs de béton de 9 et 14 cm d'épaisseur. Ces maçonneries sont rejointoyées (en montant) sur les deux faces**.**

2.6 Façades :

L’immeuble est composé de deux types de façades : celles du rez avec retour latéraux et celles des étages en recul : leurs caractéristiques thermiques respectent les notes de calcul du conseiller PEB et les plans établis par l'architecte.

2.6.1 Façade en brique décoratives :

elles sont composées d’un mur porteur (voile de béton ou maçonnerie) de +-19 cm d’épaisseur, d’un isolant en panneau de polyuréthane PUR ; ces panneaux sont répulsifs à l'eau ; d’un vide d’air et d’un parement de Briques longues et plates type « moulée main ».

2.6.2 Façade enduite :

Ils sont composés d’un mur porteur (voile de béton ou maçonnerie) de +-19 cm d’épaisseur et d’un isolant EPS graphite de 30 cm d’épaisseur avec enduit Stotherm auto lavant. Les soubassements sont réalisés en panneau EPS à forte densité revêtu du même enduit Stotherm.

 2.7 Toitures

Les toitures horizontales sont composées d’un béton de pente, d’une isolation, d’un pare-vapeur et d’une étanchéité.

L’étanchéité des toitures horizontales est exécutée selon les normes en ce compris la création de la pente nécessaire à la bonne évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eau. Des avaloirs récoltent l'eau des précipitations des toitures plates; ceux-ci sont raccordés aux descentes d'eau pluviales réalisées en tuyauterie polyéthylène.

L’isolation a été faite au moyen de panneaux de polyuréthane PUR de 30 cm d’épaisseur définie par le conseiller PEB afin de respecter les exigences PEB concernées.

L’exécution sera confiée à une entreprise qui donnera une garantie décennale sur le travail sous réserve d’un entretien régulier par les occupants.

Les sols des terrasses sont recouverts d’un revêtement en carrelage extérieur épaisseur 2 cm, 90 sur 90 cm, garantissant une excellente durabilité.

2.8 Évacuation des eaux pluviales :

Les descentes d’eau pluviale sont intégrées à l’architecture et ne sont donc pas visibles depuis l’extérieur de l’immeuble. Elles assurent l’évacuation des eaux de la toiture et de la plateforme.

Ces eaux pluviales sont ensuite évacuées vers l’égout public.

La toiture devra être régulièrement vérifiée. En cas de bouchage ou de problème quelconque survenant au niveau des toitures plates, un système de trop plein de sécurité est prévu.

Citerne pour stockage eau de pluie :

En respect du Règlement Régional d'Urbanisme et du permis d'environnement délivré, des citernes pour stockage des eaux de pluie sont prévues en sous-sol (enterrées dans la zone jardin commun) Récupération d'eau de pluie pour arrosage automatique et nettoyage.

Un groupe hydrophore est prévu pour le nettoyage du garage et l'arrosage des terrasses, jardins privatifs et communs.

2.9 Menuiseries extérieures :

 2.9.1 Châssis

Tous les châssis ainsi que la porte d'accès à la rue sont en aluminium thermo laqué structuré de marque Reynaers , couleur anthracite RAL 9004. Cette finition est réalisée en atelier.

La porte d’entrée est antieffraction avec vitrage clair et munie d'une serrure électromagnétique et d'une quincaillerie en inox.

 Les châssis de fenêtres ont un double vitrage feuilleté clair avec un facteur de réduction acoustique dont le coefficient d’isolation thermique est de minimum U=1.0 W/m2.K.

Les ouvrants suivront les indications sur les plans d’architecture. Néanmoins, une position oscillo-battante est prévue au minimum sur un châssis dans chaque pièce, excepté dans les locaux où seul un châssis coulissant est prévu.

Les baies de fenêtre Sud-Est et Sud-Ouest sont équipées de stores mobiles extérieurs noirs type pare-soleil à commande automatiques.

 Les seuils de fenêtres extérieures sont en aluminium thermo laqué.

Les tablettes de fenêtre avec allèges intérieures sont en composite. Celles-ci sont dépassantes avec le mur intérieur.

2.9.2 Garde-Corps au 2ème

 Les garde-corps extérieurs des terrasses du 2ème étage sont réalisés en verre trempé et feuilleté de son nom technique et constitué d’au moins deux feuilletés de verre séparées par des films intercalaires (PVB). Ceux-ci sont pincés dans une gorge métallique fixée au sol qui assure leur stabilité.

**3. ISOLATION ACOUSTIQUE :**

3.1 Généralités :

**Premier bâtiment Classe A .**

5dB de mieux que le confort supérieur actuel aux bruits aériens (Dn Tw >62dB)

Une attention particulière a été accordée à l’acoustique et nous avons donc confié cette mission à un bureau d’étude spécialisé. Le confort acoustique normal est conforme à la norme NBN S01-400-1 (2008).

3.1 Dalles :

Afin de réduire au maximum la propagation des bruits d’impacts, les dalles en béton armé sont isolées au moyen d’une chape isolée composée d’une couche

de 50 mm en béton léger de type cellulaire dans laquelle l'ensemble des tuyauteries et canalisations sont noyées d’isolant acoustique recouvert d’une chape flottante armée de 70 mm . Cette chape flottante sera assurée par la pose deux couches d'isolation de 5mm d'épaisseur d’isolation phonique de type Insulit ou plastifoam. Une bande périphérique anti-vibratile a été placée le long des murs pour assurer l’isolation latérale.

Les dalles au-dessus des locaux non chauffés comme le garage sont isolées avec une isolation projetée (PUR) suivant les prescriptions du bureau d’étude PEB.

3.2 Murs entre appartements : Voir paragraphe 2.5

3.3 Façades :

Les exigences pour l’isolation de la façade selon la Normes NBN S01-400-1 (2008) dépendant du niveau de bruit sur la façade ont été étudiées et notamment sur la surface du vitrage qui caractérise l’élément le plus « faible » acoustiquement. Il est à noter que le choix d’un système de ventilation double flux nous permet d’éviter les grilles de ventilation en façade et améliore donc l’acoustique.

3.4 Portes entrées appartements :

Les portes blindées d’accès aux appartements sont pourvues d’une isolation acoustique de -42db.

**4. PARACHÈVEMENTS DES APPARTEMENTS :**

4.1 Portes d’entrée des appartements :

 Les portes d’entrées d’appartements sont anti-effractions et coupe-feu Rf30. Le placement des portes RF est réalisé par une firme agréée.

 La fermeture est pourvue d’une serrure à verrouillage automatique mécanique de plusieurs pennes et peut être condamnée totalement avec un tour de clefs.

 La finition est constituée sur les deux côtés d’un panneau peint de teinte unie. Les portes sont munies d’un joint périphérique souple.

4.2 Menuiseries intérieures :

4.2.1 Portes intérieures :

Les portes équipées de serrure à gorge avec une clé, sont toutes hauteur (sol-plafond) et constituées d’un cadre, et d’une feuille pleine à âme tubulaire. Les chambranles sont en MDF. La quincaillerie est en aluminium.

Les portes (feuilles, ébrasements et chambranles) sont pourvues du nombre de couches nécessaires d’enduit-peinture pour une finition lisse et achevée.

Toutes les portes ont des arrêts de portes (sauf si l'angle d'ouverture est supérieur à 90°).

4.2.2 Quincailleries :

Les poignées de portes sont en inox avec plaquettes et charnières assorties, rosaces carrées.

4.2.3 Placards :

Tous les vestiaires, dressings intégrés dans des niches repris sur les plans sont inclus dans le prix de l’appartement.

4.2.4 Parois vitrées des salles de bain-douches :

Paroi de douche en verre de sécurité de min 8mm avec profilés muraux encastrés, barre de stabilisation, charnières et poignées en chromé ou inox brillant,

Paroi de séparation salle de douche sont en verre sablé de sécurité de min 8 mm toute hauteur avec profilés muraux encastrés.

 4.3 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.

Le choix du Grés Cérame a été fait pour sa très grande dureté.

Cuisines, buanderies, salles de bain, WC et vestiaires :

4.3.2 Séjours, salles à manger, halls d’entrée, halls de nuit et chambres :

Parquet chêne semi-massif finition vernis invisible d’usine – épaisseur de ± 14mm dont ± 5mm de bois noble, largeur 180 mm avec plinthes bord à bord du même bois et teinte que le parquet.

4.3.3 Entre-portes :

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

4.4. Revêtements des murs :

4.4.1 Enduit et peinture :

Tous les murs ont reçu deux couches de peinture. RAL 9016.

4.4.2 Cuisines :

La cuisine Siematic se compose d’un îlot central.

4.4.3 Salles de bains et douches :

Les salles de douches ont un carrelage toute hauteur sur l’ensemble des murs.

4.4.4 WC (hors salle de bains) :

Les WC ont un carrelage sur le mur recevant la cuvette. Les autres murs recevront une plinthe.

4.5 Finitions sur plafonds :

Tous les plafonds auront reçu 2 couches de peinture blanche ral 9016.

L’attention est attirée sur le fait que pendant les premières années, des fendilles de retrait peuvent se présenter, 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 fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les Acquéreurs.

**5. PARACHÈVEMENTS DES PARTIES COMMUNES :**

5.1 Halls et paliers de l’immeuble :

L’escalier et les espaces communs (le palier ascenseur et accès aux appartements) forment un ensemble architectural.

Le parachèvement du sol est un quartzite Amarulla de couleur foncée.

 La porte d’entrée de l'immeuble est constituée d’un vitrage double feuilleté antieffraction et dans le sas du hall d’entrée est prévue une porte vitrée munie d’un cylindre à combinaisons multiples avec ouvre porte automatique avec gâche électrique.

 L’ensemble boîtes aux lettres, boutons d’appel et vidéo-parlophone est placé à front de rue Place de la Sainte Alliance et est intégré dans l'ensemble portail d'entrée.

Le vidéo-parlophone comprend des boutons d’appels, une caméra vidéo et un système de parlophone intégré.

 Le hall d'entrée de l'immeuble est équipé de faux-plafonds en plaques de plâtre.

Il y a une caméra de sécurité dans le hall d’entrée et deux dans les sous- sol garage.

5.2 Cage d’escalier ouverte :

La structure de l’escalier est exécutée en béton, suivant les plans et détails techniques de l’ingénieur et de l'architecte.

Les marches et contremarches sont recouvertes de quartzite.

 Le garde-corps central est en inox brossé.

 Les plafonds sont enduits et mis en peinture.

5.3 Ascenseur :

L'ascenseur est de type à entraînement électrique dont la machinerie est intégrée dans la gaine. Tous les accès sont équipés de portes automatiques coulissantes à ouverture télescopique dont la largeur accessible est de 90cm et la hauteur libre de 200cm. Les tableaux de commande et de protection ainsi que tous les dispositifs de ventilation et de sécurité liés à l’exploitation de l’ascenseur sont inclus dans l’appareillage de manœuvre et de sécurité. Un téléphone câblé avec bouton d’alarme connecté au dispatching de dépannage est prévu. L’ascenseur répond aux normes belges et à la directive européenne 95/16/CE et EN 81-01/1998. Il est réceptionné par un organisme agréé.

Caractéristiques techniques : charge utile de min 480 kg (6 personnes) et vitesse de 1,00 mètre par seconde.

La cabine est munie d’un revêtement de sol identique au hall et de revêtement des parois avec une face miroir.

Les portes palières et les portes des cabines sont du type automatique totalement effaçable; largeur libre =0.90m.

**6. CAVES :**

6.1 Caves privatives :

 Les appartements possèdent une cave fermée (équipée d’une porte avec serrure) et munie d’un système d’éclairage – prises – reliés au compteur de leurs appartements.

 Une grille de ventilation est prévue dans les portes.

6.2 Finitions des locaux de caves :

 Les murs et plafonds ne sont ni plafonnés ni peints. Ils sont bruts de finition. Des espaces entre les dalles et les murs peuvent être nécessaires pour assurer une ventilation entre locaux privés et communs. Les sols des caves sont en béton lissé.

 Les portes des locaux techniques sont munies de ferme-porte: feuille de porte Rf 30' ou Rf GO' simple ou double peinte, chambranle bois ; quincaillerie en aluminium.

6.3 Installations techniques :

 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 privé (caves, emplacements de parking, etc.) aussi bien que des locaux communs (locaux techniques, couloirs, cages d’escaliers et d’ascenseur, etc.)

Les canalisations de chauffage et eaux chaudes seront isolées.

6.4. garage commun :

L'accès au garage est protégé par une porte sectionnelle automatisée par télécommande (une par emplacement de parking).

Possibilité d’ouvrir via une application sur votre GSM.

Deux caméras, une dans le garage et une dans la descente.

La fermeture de la porte est automatique. Une signalisation est prévue dans le garage pour délimiter les emplacements, indiquer leur numéro, le sens d'évacuation.

La rampe extérieure est en béton brossé.

Le sol du garage est en béton lissé au quartz.

Les murs et les plafonds sont bruts de finition (béton lisse ou rejointoiement des maçonneries).

Éclairage commun sur minuterie et/ou sur détecteur de présence.

Le portail d’entrée est muni d’une lampe qui signale entrée et sortie d’une voiture.

La porte à côté de la porte sectionnelle est une porte de secours.

**7. CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE :**

7.1 Généralités :

Toutes les installations de gaz sont conformes aux prescriptions de l’association Royale des Gaziers Belges et des essais de pression seront effectués conformément aux recommandations de celle-ci.

 Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques et découlent de l'étude spécifique effectuée par l'ingénieur en techniques spéciales.

 Le projet ne prévoit pas d’alimentation en gaz dans les cuisines des appartements.

7.2 Production de chaleur :

La production de chaleur est émise pour chaque appartement par une chaudière à condensation de type HR (haut rendement) fonctionnant au gaz naturel. Chaque appartement est équipé d'un programmateur horaire avec thermostat d'ambiance.

7.3 Distribution de la chaleur :

 La distribution de chaleur est émise par un chauffage sol dans toutes les pièces dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce pour des conditions climatiques extérieures extrêmes (-8 c) ; +20°C dans les séjours +20°C dans les cuisines +18°C dans les chambres +24°C dans les salles de bains

7.4 Production et distribution d’eau chaude sanitaire :

 L’eau chaude sanitaire est produite de manière « individuelle » sans ballon de stockage et est assurée par les chaudières décrites ci-avant.

Au 2ème il y a un boiler.

 La distribution d’eau chaude sanitaire dans les appartements est faite via des tuyauteries en matériaux synthétiques.

7.5 Distribution d’eau froide sanitaire :

 L’adduction d’eau potable se fera par des tuyaux en matière synthétique.

 Les robinets double-service seront alimentés par des tuyauteries galvanisées.

 Les conduites d'alimentation d'eau dans le bâtiment depuis le compteur d'eau de la société distributrice sont incluses dans la présente convention.

 Une installation commune pour traitement des eaux calcaires est prévue (adoucisseur CO2°) sur l’eau froide par ionisation pour garantir le bon fonctionnement des robinetteries.

7.6 Comptage des consommables et énergies :

 Chaque appartement possède ses propres compteurs individuels eau, gaz et électricité.

Les compteurs se trouvent dans le local technique prévu à cet effet au niveau du sous-sol garage.

**8. ELECTRICITÉ :**

8.1 Installation électrique des appartements :

 Chaque appartement dispose de son compteur de distribution avec protection.

Les compteurs sont placés dans un local situé au sous-sol.

Chaque appartement dispose d’une installation d’alarme avec détecteur de mouvement , sur chaque portes coulissantes ou fenêtres oscillo-battantes des aimants sont placés pour détection d’ouvertures des portes fenêtres.

 L’installation est individuelle et comprend le placement de tous les raccords, fils, interrupteurs et prises de courant, elle est du type encastré dans les locaux habitables et dans les parties communes situées au rez-de-chaussée et aux étages et du type apparent dans les autres locaux situés en sous-sol.

Le tableau divisionnaire par appartement est alimenté par les trémies et comprend :

o des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels ;

o des circuits d’éclairage et de prises de courant séparés ;

o un réseau d’électricité protégé par un différentiel général de 300 mmA ;

o des circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides sont équipés d’un différentiel de 300 mmA ;

o toutes les prises sont équipées d’une terre.

La distribution s’effectue en chape sous tube, dans les parois ou dans les faux plafonds.

Le plan électrique de chaque appartement sera fourni sur demande et détermine l’emplacement des prises de courant, des points lumineux avec leurs quantités et des interrupteurs.

Les interrupteurs et prises de contact sont de marque NIKO INTENSE blanche.

Le système choisi est de type « Niko Home Contrôle » et est de type domotique. Un poste tactile est placé dans le salon et permet un contrôle personnalisé de l’ensemble de l’installation et un bouton ECO sera placé à la sortie de l’appartement permettant de couper tous les éclairages de l’appartement d’un seul geste. L’application peut être également chargée sur une tablette ou un smartphone.

Les points lumineux du séjour-hall sont tous équipés de lampes encastrées design.

Les terrasses des appartements ainsi que la partie couverte au niveau de l'entrée sont équipées d’appareils d’éclairages .

 Salon-Sam :

lignes led lumineuses dans gorge en retrait commandé avec interrupteur 2 directions ;

points lumineux avec 2 interrupteurs 2 directions ;

points lumineux avec 1 interrupteur 1 direction au-dessus table sam :

prises de courant avec terre (2 doubles et 1 simple) ;

prise pour raccordement au câble de radio-télédistribution;

prise pour raccordement au câble de téléphonie.

Cuisine :

prises de courant libres avec terre ;

prises de courant avec terre pour frigo et hotte;

prise de courant avec terre pour lave-vaisselle;

prise pour four et MO;

prise ou amenées pour taque de cuisson;

prise télescopique dans l'îlot central avec 2 prises USB.

W.C. :

point lumineux avec interrupteur.

Salle de bains suite principale :

lignes led lumineuses dans gorge en retrait commandé avec interrupteur de la chambre ;

points lumineux encastrés avec interrupteur hermétique (IP44) au-dessus espace circulation et douche;

point lumineux avec interrupteur hermétique (IP44) au-dessus des lavabos;

éclairage Led de miroir;

prise de courant avec terre (près du lavabo),

Miroir de courtoisie dans la chambre des maîtres.

Sèche serviette électrique dans la chambre des maîtres.

Hall de jour :

points lumineux encastrés avec interrupteur;

prise de courant avec terre;

vidéo-parlophone avec installation et sonnerie.

Cadran Risco pour l’installation de l’alarme.

Hall de nuit :

points lumineux encastrés avec interrupteur;

prise de courant avec terre;

Chambre suite principale :

lignes led lumineuses dans gorge en retrait ;

points lumineux encastrés avec 1 interrupteur;

prises de courant avec terre;

prise 1V et Tel dans la plus grande chambre à coucher

Chambres secondaires :

points lumineux avec 2 interrupteur (côté porte/côté lit) dans la

points lumineux encastrés avec 1 interrupteur;

prises de courant avec terre;

dressing:

points lumineux encastrés avec 1 interrupteur;

 prise de courant avec terre;

Buanderie :

Tableau divisionnaire général pour l'appartement pourvu d'interrupteurs

automatiques, de différentiel de perte de courant, de raccords équipotentiels, etc....

point lumineux avec interrupteur;

prises de courant avec terre pour machine à laver et séchoir.

prise pour décodeur Voo/Proximus.

Balcons, terrasses :

Plusieurs points lumineux avec applique, selon la taille de la terrasse, prise.

Point d'eau de pluie pour les terrasses à RDC avec jardin à usage privatif.

Sécurisation thermique des conduits.

Les prises 1V et téléphone sont pré-câblées du séjour et de la chambre à coucher vers la buanderie.

L’installation électrique de chaque appartement a été réceptionnée par un organisme agréé.

8.4 Équipement électrique des parties communes :

La consommation électrique des parties communes est mesurée par un compteur placé dans un local au sous-sol.

 Les couloirs des caves et les locaux techniques sont éclairés au moyen de luminaires équipés de tubes fluorescents et sont commandés par des détecteurs de présence.

 Les luminaires éclairant le hall d’entrée à rue et le hall d’ascenseur du rez-de-chaussée et 1ier étage sont éclairés au moyen d’appareils d’éclairage commandés par détecteur de présence.

 L’accès du bâtiment est contrôlé par une installation de vidéo-parlophone.

8.5 Raccordements téléphone et télédistribution :

 Les tubages vides pour la téléphonie et la télédistribution sont placés dans les appartements. Les câbles seront tirés par les directives des Régies respectives. Les prises de téléphone et TV pourront être activées sur demande auprès de celles-ci par l’Acquéreur après la réception provisoire.

**9. VENTILATION :**

Pour garantir un apport d'air neuf à l'intérieur et une extraction de l'air vicié, on a recours à un système de ventilation de type "double flux" de type D avec récupérateur de chaleur conformément aux plans définitifs d'exécution découlant de l'étude spécifique effectuée par l'ingénieur en techniques spéciales.

L’installation d’un système double flux avec récupération de chaleur permet une pulsion et une extraction mécanique contrôlée avec récupération de chaleur (rendement > 95%). L’air frais est aspiré de l’extérieur de manière mécanique et filtré. Cet air est préchauffé dans l’échangeur de chaleur et ensuite pulsé dans les pièces de séjour et chambres à coucher. L’air vicié, provenant des pièces d’eau (cuisine, WC, salle de bain) est aspiré mécaniquement, filtré et évacué vers l’extérieur en passant à travers l’échangeur de chaleur.

Les connexions avec les bouches de ventilation sont réalisées avec des flexibles acoustiques assurant le silence de fonctionnement du système.

Dans le cas de l’usage d’une machine-séchoir, 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.

Il est prévu une ventilation forcée pour le garage, les caves et locaux techniques conformément aux prescriptions de l'étude spécifique effectuée par l'ingénieur en techniques spéciales ainsi que des normes et lois en vigueur.

**10. EQUIPEMENTS SANITAIRES**

10.1 Installations sanitaires :

 La distribution de l’eau chaude et l’eau froide vers les différents appareils sanitaires de l’appartement se fera via des tuyauteries encastrées en chape.

Les buanderies ont une alimentation électrique pour la machine à laver et le séchoir, ainsi qu’une arrivée et une évacuation des eaux de machines à laver.

 Pour rappel, les appareils tels que machines à laver et séchoirs ne sont pas prévus. D’autre part, seules les machines-séchoirs à condensation sont autorisées

 Les tuyauteries d’évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharges et de chutes sont réalisées en PEHD.

Les meubles, miroirs sont inclus dans les budgets indiqués.

**11. CUISINES**

La cuisine Siematic entièrement équipée, se compose d’un îlot central équipé d’un évier - robinet avec douchette - taque induction avec hotte intégrée à charbon actif + récupérateur de graisse - four - MO - lave-vaisselle - réfrigérateur sont intégrés en fonction des plans dans les placards toute hauteur et avec une crédence visible. Les électros sont de la marque Siemens.

**12. LIVRAISON DE L’APPARTEMENT :**

12.1 Généralités :

 L’appartement est livré dans un état propre et libre de tout déchet. Les sols, les murs, les meubles et appareils sanitaires, les meubles et appareils de cuisine et les vitres seront nettoyés.

 Ne sont pas compris : La TVA décrite dans le compromis de vente.

 Sont fournis les documents de garanties, les modes d’emploi, les fiches techniques et les clés.