

# Résidence «Baduelle»

rue Basse Marcelle à B-5000 Namur

## Immeuble résidentiel à appartements

### Descriptif des travaux et matériaux APPARTEMENTS

#### Vendeur-Promoteur :

Thomas & Piron S.A.  
Département multi-résidentiel  
La Besace, 14  
B - 6852 OUR-PALISEUL  
Tél : 061/53.11.53  
Fax : 061/53.11.54  
E-MAIL : info@thomas-piron.be

#### Bureau d'Architecture:

BURO 5 sprl  
rue des Linottes n°16,  
B-5100 NANINNE

#### Coordination sécurité:

Sixco S.a.r.l.  
Rue de Beth, 10  
B-6852 OPONT

#### Bureau d'Ingénieurs:

Sotegec - Société d'Etudes Techniques S.A.  
Avenue de la Pairelle 12,  
B-5000 NAMUR



## TABLE DES MATIERES

<b>1. PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.....	4
FOUILLES ARCHEOLOGIQUES.....	4
GENERALITES.....	4
<b>2. PERFORMANCES ENERGETIQUES.....</b>	<b>5</b>
TYPES D'ISOLANTS.....	5
<b>3. PERFORMANCES ACOUSTIQUES.....</b>	<b>5</b>
MESURE DE BRUIT D'ENVIRONNEMENT SONORE EXTERIEUR.....	5
REMARQUE : .....	5
<b>4. GROS OEUVRE .....</b>	<b>5</b>
INSTALLATION DU CHANTIER.....	5
TERRASSEMENT .....	5
NIVELLEMENT DES ABORDS.....	5
STABILITE.....	5
FONDATIONS.....	5
<i>Boucle de terre .....</i>	<i>5</i>
<i>Semelles de fondation, pieux, faux</i>	
<i>puits, radier, ... ..</i>	<i>5</i>
<i>Maçonneries du sous-sol.....</i>	<i>5</i>
VENTILATION DES SOUS-SOLS.....	5
ETANCHÉITE DES SOUS-SOLS .....	5
<i>Membranes d'étanchéité .....</i>	<i>5</i>
<i>Etanchéité des murs contre terre .....</i>	<i>6</i>
EVACUATION ET EPURATION DES EAUX .....	6
STRUCTURE.....	6
<i>Béton armé.....</i>	<i>6</i>
<i>Métallique .....</i>	<i>6</i>
DALLE DE SOL.....	6
PLANCHERS.....	6
MURS EXTERIEURS .....	6
<i>Murs avec parement en briques .....</i>	<i>6</i>
<i>Murs avec parement en pierre .....</i>	<i>7</i>
<i>Maçonneries des murs de parement</i>	
<i>crépi.....</i>	<i>7</i>
<i>Soubassements en pierre naturelle (en</i>	
<i>façade avant uniquement).....</i>	<i>7</i>
<i>Etanchéité des murs extérieurs .....</i>	<i>7</i>
<i>Balcons.....</i>	<i>7</i>
<i>Terrasses des rez de jardin .....</i>	<i>7</i>
MURS INTERIEURS.....	7
<i>Murs porteurs sans contact avec les</i>	
<i>appartements.....</i>	<i>7</i>
<i>Murs mitoyens (porteurs ou non).....</i>	<i>7</i>
<i>Murs intérieurs isolés thermiquement.....</i>	<i>8</i>
<i>Murs non porteurs.....</i>	<i>8</i>
ENCADREMENT, LINTEAUX ET SEUILS .....	8
<i>Encadrement et linteaux des baies</i>	
<i>extérieures.....</i>	<i>8</i>
<i>Seuils pour parements .....</i>	<i>8</i>
BOITES AUX LETTRES.....	8
CHEMINÉE.....	8
<b>5. TOITURE.....</b>	<b>9</b>
SECURITE.....	9
TOITURES PLATES NON ACCESSIBLES – TYPE BITUMINEUX SUR	
DALLE BETON.....	9
TOITURES EN PENTE.....	9
<i>Sous-toiture souple.....</i>	<i>9</i>
CHARPENTE.....	9
<i>Charpente industrialisée .....</i>	<i>9</i>
COUVERTURE.....	9
<i>Ardoises artificielles .....</i>	<i>9</i>
<i>Zinc .....</i>	<i>9</i>
<i>Toiture des combles techniques .....</i>	<i>9</i>
ISOLATION.....	10
ZINGUERIE .....	10
<i>Chéneaux.....</i>	<i>10</i>
<i>Descentes .....</i>	<i>10</i>
<i>Corniches.....</i>	<i>10</i>
<i>Planches de rives .....</i>	<i>10</i>
FENETRES DE TOITURE .....	10
EXUTOIRE DE FUMÉE .....	10
SOUCHE DE CHEMINÉE.....	10
LUCARNES .....	10
<b>6. MENUISERIE EXTERIEURE.....</b>	<b>11</b>
GENERALITES.....	11
<i>Performance thermique :.....</i>	<i>11</i>
<i>Performance acoustique :.....</i>	<i>11</i>
CHASSIS DES PORTES D'ENTREE :.....	11
<i>Allèges .....</i>	<i>11</i>
CHASSIS EN PVC.....	11
VITRAGE .....	11
<i>Performance thermique :.....</i>	<i>11</i>
<i>Performance sécurité aux chocs :.....</i>	<i>11</i>
<i>Performance sécurité à l'effraction :.....</i>	<i>11</i>
FERRONNERIE .....	11
PORTES DE GARAGE .....	11
<i>Porte sectionnelle .....</i>	<i>11</i>
<b>7. PLAFONNAGE .....</b>	<b>12</b>
GENERALITES.....	12
ENDUIT MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS.....	12
PLAFONDS SOUS CHARPENTE .....	12
FAUX-PLAFONDS/CAISSONS .....	12
TABLETTES .....	12
<b>8. CARRELAGES ET CHAPES .....</b>	<b>13</b>
SOLS .....	13
<i>Sol des sous-sols .....</i>	<i>13</i>
<i>Sol des combles.....</i>	<i>13</i>
<i>Locaux techniques en combles.....</i>	<i>13</i>
<i>Sols du rez-de-chaussée et des étages.....</i>	<i>13</i>
<i>Isolation thermique des dalles .....</i>	<i>13</i>
<i>Isolation acoustique (bruits de chocs) des dalles</i>	
<i>Chapes.....</i>	<i>13</i>
<i>Carrelages des communs .....</i>	<i>13</i>
<i>Carrelages des escaliers communs .....</i>	<i>13</i>
<i>Carrelage des appartements.....</i>	<i>13</i>
<i>Parquet dans les appartements.....</i>	<i>13</i>
LES MURS.....	14
<i>Faïences murales .....</i>	<i>14</i>
<b>9. MENUISERIE INTERIEURE.....</b>	<b>14</b>
CLES.....	14
PORTES.....	14
<i>Porte d'entrée des appartements</i>	
<i>(portes palières).....</i>	<i>14</i>
<i>Portes intérieures des appartements.....</i>	<i>14</i>
<i>Porte des communs .....</i>	<i>15</i>
<i>Portes en bois .....</i>	<i>15</i>
<i>Portes des sous-sols (cave, garage, ...)</i>	
<i>Arrêts de portes .....</i>	<i>15</i>
PLAFOND DU HALL D'ENTREE .....	15
PLAFONDS ABSORBANTS.....	15

GAINES TECHNIQUES .....	15	19. CLAUSES ADMINISTRATIVES.....	25
BOITES AUX LETTRES .....	15	20. INFORMATIONS PRATIQUES, ENTRETIEN ET	
<b>10. SANITAIRE .....</b>	<b>16</b>	USAGE « EN BON PERE DE FAMILLE ».....	25
GENERALITES .....	16		
APPAREILS SANITAIRES .....	16		
HABILLAGE VERTICAL DE BAIGNOIRE ET DE DOUCHE .....	17		
POMPES DE RELEVAGE.....	17		
ROBINETS EXTERIEURS .....	17		
RESEAU INCENDIE.....	17		
<b>11. ELECTRICITE .....</b>	<b>18</b>		
INSTALLATION ELECTRIQUE DES COMMUNS.....	18		
INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR			
LOGEMENT) .....	18		
VIDEO/PARLOPHONIE.....	19		
DETECTION INCENDIE PRIVATIVE.....	19		
DETECTION-ANNONCE-ALERTE-ALARME COMMUNES .....	19		
SIGNALISATION .....	19		
TELEPHONIE.....	19		
<i>Câblage structuré (RJ45) : .....</i>	<i>19</i>		
TV.....	19		
HI-FI ET RESEAUX .....	19		
<b>12. CHAUFFAGE .....</b>	<b>19</b>		
CHAUFFAGE AU GAZ .....	19		
<i>Généralités .....</i>	<i>19</i>		
CHAUFFERIE CENTRALISEE .....	19		
<i>Chaudière au Gaz .....</i>	<i>19</i>		
<i>Tuyauteries.....</i>	<i>19</i>		
<i>Radiateurs.....</i>	<i>20</i>		
<i>Régulation générale .....</i>	<i>20</i>		
<i>Régulation individuelle .....</i>	<i>20</i>		
<i>Comptage .....</i>	<i>20</i>		
<b>13. VENTILATION .....</b>	<b>20</b>		
VENTILATION DOUBLE FLUX .....	20		
<i>Parties communes .....</i>	<i>20</i>		
<b>14. ASCENSEUR .....</b>	<b>21</b>		
ASCENSEURS POUR PERSONNES .....	21		
<b>15. PEINTURE.....</b>	<b>21</b>		
PARTIES COMMUNES .....	21		
PARTIES PRIVEES .....	21		
<b>16. RACCORDEMENTS-BRANCHEMENTS .....</b>	<b>22</b>		
ELECTRICITE .....	22		
TELEPHONIE .....	22		
GAZ .....	22		
EAU .....	22		
CHAUFFAGE.....	22		
<b>17. AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....</b>	<b>23</b>		
<b>18. CUISINE EQUIPEE .....</b>	<b>23</b>		
MODALITES.....	23		
SERVICE ET GARANTIE.....	23		
CARACTERISTIQUES TECHNIQUES.....	23		
<i>Les corps des meubles .....</i>	<i>23</i>		
<i>Les façades.....</i>	<i>23</i>		
<i>Les plinthes .....</i>	<i>24</i>		
<i>Les charnières .....</i>	<i>24</i>		
<i>Les tiroirs .....</i>	<i>24</i>		
<i>Les plans de travail.....</i>	<i>24</i>		
<i>Les faïences .....</i>	<i>24</i>		
<i>Les placards .....</i>	<i>24</i>		
<i>Les appareils électroménagers.....</i>	<i>24</i>		

# 1. PREAMBULE

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le présent cahier des charges porte sur la construction de la résidence Baduelle située rue Basse Marcelle à 5000 Namur.

La résidence comporte 28 appartements réalisés sur 5 niveaux hors sol (un rez-de-chaussée et 4 étages).

Le sous-sol comprend l'ensemble des parkings couverts, les garages, les caves, le local "poubelles", le local vélos et poussettes ainsi que les locaux techniques (eau/gaz, électricité).

La chaufferie est située en combles.

Le rez-de-chaussée comprend 3 noyaux d'accès avec un ensemble de boîtes aux lettres situées en façade.

Les appartements du rez-de-chaussée bénéficient de terrasses et de jardinets à jouissance privative à l'arrière.

## FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Des fouilles archéologiques ont été réalisées sur le terrain préalablement au début des travaux.

## GENERALITES

Le but du présent cahier des charges est de décrire l'exécution et la finition du logement vendu ainsi que celles de l'immeuble dans lequel il se trouve.

Le système de construction du vendeur-promoteur est conçu afin de garantir la qualité de ses réalisations. Il constitue la synthèse d'une expérience de plus de 30 années et la mise en application de techniques de constructions innovantes et éprouvées.

En concertation avec l'acquéreur, le vendeur-promoteur jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une modification au présent descriptif. En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines options sont impossibles à mettre en œuvre. Toute dérogation aux stipulations du cahier des charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. Le vendeur-promoteur précisera l'incidence éventuelle sur le prix et sur les délais que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et ne pourra induire aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier.

L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera seul habilité à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble.

Si l'état d'avancement des travaux le permet, certains choix, comme les revêtements de sols et de murs ou les menuiseries intérieures, peuvent être effectués par l'acquéreur dans la gamme présentée dans la salle d'exposition du vendeur-promoteur. L'acquéreur sera contacté pour confirmer ses choix et déterminer l'emplacement des sources d'électricité, des radiateurs et des sanitaires, et éventuellement des cloisons dans la mesure des possibilités techniques.

A certains stades d'avancement du chantier, le vendeur-promoteur est amené, pour les appartements invendus, à faire lui-même certains choix de matériaux, d'équipements

ou de positionnements de ces derniers. Ces choix pourraient s'avérer différents de ceux prévus au cahier des charges et/ou aux plans. L'acquéreur ne pourra, dans ce cas, se prévaloir de ces différences éventuelles pour réclamer une modification ou un dédommagement.

Le vendeur-promoteur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent cahier des charges pour des raisons techniques apparaissant en cours de réalisation et ce, pour autant que les matériaux proposés soient de qualité équivalente à celle des matériaux décrits ci-après.

De même, seul le vendeur-promoteur pourra apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. Aucun changement aux communs ne peut être envisagé par les propriétaires des parties privatives.

Il est à noter que tout élément composé de produits naturels est susceptible d'être affecté de nuances inhérentes au caractère naturel des dits matériaux mis en œuvre. Il en va de même pour les éléments en béton architectonique.

L'acquéreur est tenu d'acheter et conserver une réserve d'environ 5% de chaque type de carrelage posé. Si le carrelage n'existe plus sur le marché et qu'il n'y a pas de réserve lors d'une réparation à exécuter par le vendeur-promoteur dans le cadre de la garantie, le vendeur-promoteur ne pourra être tenu responsable des frais de remplacement de l'intégralité du carrelage concerné.

Tout appareil ou meuble (armoire, vestiaire, cuisine, ...) éventuellement indiqué sur les plans ne l'est qu'à titre indicatif et n'est pas compris dans le prix (sauf s'il figure explicitement dans le présent cahier de charges).

Les études statiques, thermiques et autres techniques spéciales seront confiées à des hommes de l'Art possédant une expérience reconnue.

L'isolation thermique de l'immeuble respecte la réglementation en vigueur.

## 2. PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le NIVEAU GLOBAL D'ISOLATION « K » de cette résidence améliore l'exigence requise par la réglementation en vigueur ( $K \leq 45$ ) d'environ 15 points, soit un NIVEAU « K 30 ».

### TYPES D'ISOLANTS

Voir les différents postes concernés ci-après.

Le vendeur-promoteur se réserve le droit de remplacer les isolants décrits ci-après par d'autres types d'isolant permettant d'atteindre la même performance thermique.

## 3. PERFORMANCES ACOUSTIQUES

Les performances acoustiques de cette résidence répondent au niveau de « confort acoustique normal » de la NBN S01-400-1.

### MESURE DE BRUIT D'ENVIRONNEMENT SONORE EXTERIEUR

Les calculs d'isolation acoustique de l'immeuble tiennent compte d'un niveau de bruit de fond d'environnement tel que repris au rapport dressé par le bureau d'acoustique D2S International en date du 9/10/2008 à savoir :

- Façade côté cour école : LA = 69 dB(A)
- Façade rue Basse Marcelle : LA = 66 dB(A)
- Façade arrière : LA = 66 dB(A)

### REMARQUE :

Les équipements générant des vibrations (machines à laver, sècheurs, motorisations sanitaires, etc. ...) ne peuvent avoir aucun point de contact dur avec les murs ou les cloisons.

## 4. GROS OEUVRE

### INSTALLATION DU CHANTIER

L'installation de chantier comporte le tracé des ouvrages sur le terrain éventuellement en collaboration avec les autorités communales ainsi que les frais divers d'aménagement et de repli du chantier.

### TERRASSEMENT

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais qui sont nécessaires à la réalisation des fondations du bâtiment.

### NIVELLEMENT DES ABORDS

Le nivellement comprend le remblayage en périphérie du bâtiment contre les murs de fondation et le profilage du terrain.

### STABILITE

La stabilité de l'ensemble de l'immeuble est calculée exclusivement par un bureau d'études indépendant du vendeur-promoteur .

## FONDATEMENTS

### Boucle de terre

Suivant les normes en vigueur, la boucle de terre est composée d'un fil de cuivre plombé placé dans le fond des fouilles sur le pourtour du bâtiment.

### Semelles de fondation, pieux, faux puits, radier,

...

Les fondations sont exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'études en stabilité qui a effectué l'étude sur base des essais de sol.

### Maçonneries du sous-sol

Les murs du sous-sol sont réalisés suivant les études de stabilité :

- soit en voiles de béton préfabriqués, cet ouvrage comprend :
  - la fourniture, la pose, l'étude constructive détaillée des éléments des murs préfabriqués (pré - murs) ainsi que les armatures (y compris les armatures d'ancrage) et tous les ouvrages annexes nécessaires à la bonne exécution de l'ouvrage.
  - la couche de béton " hydrofuge" coulée in situ dont l'épaisseur est déterminée par l'ingénieur.
  - toutes les découpes et encoches prévues aux plans, à réaliser en usine.
- soit de façon traditionnelle en blocs de béton lourd creux, ou pleins, à plein bain de mortier rejointoyé en montant, leur épaisseur est définie au plan ;
- soit en voile de béton armé ;
- soit en blocs coffrant type « STEPOC » ou similaire.

Les linteaux des baies sont réalisés soit en béton armé, soit en béton précontraint, soit en acier suivant les études de stabilité.

### VENTILATION DES SOUS-SOLS

La ventilation des caves est réalisée suivant la réglementation en vigueur. Libre (ou forcée si nécessaire) elle est assurée grâce à des profils d'aération en PVC dimensionnés et placés suivant les indications des plans.

La pénétration de petits rongeurs y est empêchée par une grille appliquée sur les ouvertures.

Les profils d'aération des caves sont raccordés par un tuyau en PVC au drain périphérique pour éviter tout écoulement d'eau vers l'intérieur.

Elle répond aux obligations de la norme NBN-D50-001.

### ETANCHEITE DES SOUS-SOLS

#### Membranes d'étanchéité

Une membrane en polyéthylène souple, étanche et imputrescible de type « DIBA » ou similaire est placée à tous les endroits jugés nécessaires et conformément aux règles de l'art.

### Etanchéité des murs contre terre

Les murs de fondation en contact avec la terre sont protégés contre l'humidité par un cimentage et deux couches de coaltar ou bien par un enduit de type « Poltec » (produit à base de résine à enduire directement sur la maçonnerie) ou similaire. Le béton des voiles en béton armé en contact avec les terres est hydrofugé. Une bande d'étanchéité est soudée au niveau des joints verticaux dans le cas de l'utilisation de pré-mur (mur industrialisé). Avant remblai, une protection mécanique complémentaire des murs du sous-sol est assurée à l'aide d'un matelas « Platon » ou similaire fixé à l'aide d'attaches spéciales contre l'arrachement. Ce matelas assure également la fonction de drainage vertical vers le massif drainant horizontal. Ces dispositifs peuvent être adaptés en cas de techniques de fondation particulières.

La classe d'étanchéité assurée correspond à la classe 1 selon la NBN 1992-3.

Ces dispositifs peuvent être adaptés en cas de techniques de fondation particulières.

Suivant nature du terrain les murs contre terre pourront être protégés par une membrane bitumineuse,

Selon les besoins en matière de traitement des ponts thermiques, les soubassements et certaines parties des murs contre terre seront isolés au moyen de panneaux de polystyrène de 10 cm.

### EVACUATION ET EPURATION DES EAUX

Le système d'épuration à mettre en œuvre (s'il est exigé) dépend toujours de l'équipement public de collecte des eaux usées et des eaux pluviales mis en place par les autorités communales du lieu de construction et des législations en vigueur.

Le système de collecte des eaux résiduaires est généralement le suivant :

- un réseau de canalisations collecte les eaux usées ménagères (cuisine, salle de bains, machine à laver le linge, etc...) et les eaux vannes (WC). En fonction du système d'épuration imposé, il est possible de devoir séparer les réseaux de collecte des eaux ménagères et des eaux vannes, et de devoir également utiliser un dégraisseur, une pompe dilacératrice ou un dispositif liquéfacteur;
- un deuxième réseau de canalisations collecte les eaux de pluie.

Si la réglementation l'exige les eaux venant du sol des parkings sont épurées via un séparateur d'hydrocarbures.

Les canalisations de collecte des eaux sont de type PVC (Benor, Din ou équivalent). Le diamètre est adapté en fonction de leur destination.

Aux endroits où les canalisations nécessitent d'être renforcées ou lorsque des prescriptions locales l'imposent, des décharges en polyéthylène haute densité (PE) type Geberit ou similaire sont utilisées.

Les chambres de visite de ces réseaux sont prévues telles que reprises aux plans. Elles sont pourvues d'un couvercle étanche. Certaines se situent dans les espaces de service communs et devront être laissées accessibles pour des interventions techniques éventuelles.

Si la réglementation l'impose, une citerne à eau de pluie en béton (pouvant éventuellement jouer en plus de son rôle de réserve d'eau, celui de bassin d'orage) est placée. Sa contenance sera fixée par la réglementation.

Dans ce cas, une pompe électrique est prévue et permet ainsi l'alimentation des WC, de points d'eau situés dans les communs et à l'extérieur de l'immeuble (sauf s'il s'agit de citernes à usage exclusif de bassin d'orage). Pour les décomptes de consommation d'eau des WC, des compteurs de passage sont prévus pour chaque appartement.

### STRUCTURE

#### Béton armé

La mise en œuvre des ouvrages en béton armé (semelles, poutres, colonnes, voiles, dalles, escaliers,...) est exécutée suivant les directives exclusives du bureau d'études en stabilité. Ces ouvrages seront coulés sur place ou industrialisés.

#### Métallique

Des profils standards métalliques revêtus d'une couche antirouille peuvent être destinés à supporter les murs porteurs, les murs de refend, les pré-dalles, les charpentes en bois, ....

Les éléments métalliques reçoivent une protection au feu adaptée aux réglementations en vigueur.

### DALLE DE SOL

La dalle de sol est réalisée de la manière suivante :

- le coffre est constitué d'un empiècement parfaitement compact ;
- il est recouvert d'une couche de sable ou de poussier qui évitera le déchirement de la membrane d'étanchéité en PVC dont l'épaisseur sera d'au moins 0,2 mm ;
- la dalle proprement dite est coulée en béton, sa stabilité est accrue grâce à des armatures métalliques ou par l'emploi de fibres métalliques et/ou synthétiques ;
- le revêtement du sol est constitué d'une chape industrielle ou assuré par le polissage de la dalle de béton au choix du vendeur-promoteur avec pente vers les caniveaux. Des joints de mouvement seront créés, à la demande du bureau de stabilité, aux endroits appropriés.

### PLANCHERS

Les planchers hors sol sont réalisés soit en pré-dalles, soit en hourdis en béton posés jointivement, soit en béton coulé. Ces pré-dalles, dont la face inférieure est lisse, reprennent l'ensemble des armatures métalliques nécessaires à la parfaite stabilité du plancher. Pour les hourdis, une chape de compression pourra être réalisée suivant les directives du bureau de stabilité.

D'autres techniques peuvent être appliquées en fonction de la destination des niveaux et des impératifs de stabilité.

### MURS EXTERIEURS

#### Murs avec parement en briques

La maçonnerie d'élévation est mixte et composée :

- d'une brique de parement dont le choix est réalisé par l'architecte conformément aux prescriptions urbanistiques. Le rejointoiement est réalisé en seconde phase ;
- d'un vide ventilé de +/- 3 cm ;
- de panneaux isolants en polystyrène extrudé (XPS) de 10 cm d'épaisseur ;
- d'un mur porteur réalisé en voile de béton armé ou en maçonnerie traditionnelle en blocs de béton lourd posés à plein bain de mortier, en blocs coffrants type "Stepoc", en éléments ou en blocs silico-calcaire.

Suivant les plans, des éléments en béton architectonique ou en pierre bleue peuvent remplacer la brique de parement.

### Murs avec parement en pierre

La maçonnerie d'élévation est mixte et composée :

- d'un parement en pierre de taille dont le choix est réalisé par l'architecte, conformément aux prescriptions urbanistiques. Le rejointoiement est réalisé en seconde phase ;
- d'un vide ventilé de +/- 2 cm réalisé au moyen d'une natte HDPE de type DRAIN-AIR-panel complété par une bande de drainage type DRAIN-AIR-soc en pied de mur ;
- de panneaux isolants en polystyrène extrudé de 10cm d'épaisseur ;
- d'un mur porteur réalisé en voile de béton armé ou en maçonnerie traditionnelle en blocs de béton lourd de généralement 19 cm posés à plein bain de mortier ;
- Des crochets spécifiques en inox relient le parement et l'arrière-mur.

Suivant les plans, des éléments en béton architectonique ou en pierre naturelle peuvent remplacer la pierre de parement.

### Maçonneries des murs de parement crépi

La maçonnerie d'élévation est mixte et est composée:

- d'un crépi bi-couche avec baguettes de propreté;
- d'un panneau de polystyrène expansé de 10 cm d'épaisseur ;
- d'un mur porteur réalisé soit en voile de béton armé, en maçonnerie traditionnelle en blocs de béton lourd posés à plein bain de mortier, en blocs coffrant de type stepoc ou en bloc de béton cellulaire (étage en retrait).

En raison de sa fabrication à partir de matières premières naturelles, le crépi résiste parfaitement aux intempéries.

Les enduits minéraux sont perméables aux vapeurs d'eaux. Cette propriété importante favorise la migration de l'humidité intérieure produite par la condensation (cuisine, salle de bain,...) vers l'extérieur de la construction. De plus, le matériau utilisé est stable à la lumière, lavable, teinté dans la masse et ne contient aucun produit néfaste à la santé.

La large palette des couleurs disponibles permet d'adapter l'architecture à son environnement. Le ton et le type de finition sont définis par l'architecte en conformité avec les règles urbanistiques.

Par temps de pluie, des éclaboussures permanentes pourraient provoquer des salissures sur le crépi en pied

de mur. Ce phénomène est évité par la réalisation d'une bordure de graviers ou la réalisation d'un soubassement (pierres, blocs clivés, crépi spécifique, cimentage,...) en périphérie de l'immeuble.

### Soubassements en pierre naturelle (en façade avant uniquement)

De façon à éviter les salissures dues aux éclaboussures, un soubassement en pierre bleue sera réalisé tel que dessiné aux plans.

Ces soubassements seront réalisés en calcaire crinoïdique dit "petit granit", suivant indications aux plans de l'architecte.

Ces soubassements sont prévus avec panneaux d'isolation et bavettes d'étanchéité.

### Etanchéité des murs extérieurs

Une membrane en polyéthylène souple de type «Diba», étanche et imputrescible est placée à tous les endroits nécessaires pour assurer l'étanchéité des maçonneries contre les infiltrations et les remontées capillaires.

### Balcons

Les balcons sont réalisés en béton armé de type architectonique apparent réalisé en usine. Les bétons seront hydrofugés dans la masse lors de leur réalisation.

Le choix est fonction des impératifs techniques et notamment des problèmes de pont thermique. Le ton est choisi par l'architecte en fonction de l'esthétique générale de l'immeuble.

La finition du sol et l'étanchéité des balcons en béton architectonique est assurée par le béton lui-même.

### Terrasses des rez de jardin

Le sol des terrasses est composé :

- d'une dalle de support en béton armé ;
- d'un béton de pente hydrofuge ;
- d'une étanchéité ;
- de plancher en bois (Ipé ou similaire) spécifique ajouré sur lambourdes ou encore de toute autre solution équivalente au choix du vendeur-promoteur.

## MURS INTERIEURS

### Murs porteurs sans contact avec les appartements

Les murs intérieurs porteurs localisés exclusivement dans les parties communes (non en contact communs avec un appartement) sont réalisés soit en maçonnerie traditionnelle de blocs creux de béton lourd, en voiles de béton armé, en pré-murs en béton armé ou en blocs coffrants de type « Stepoc ». Leur épaisseur est renseignée sur les plans.

### Murs mitoyens (porteurs ou non)

Les murs mitoyens entre deux appartements ou entre appartements et communs sont réalisés soit en maçonnerie traditionnelle de blocs pleins de béton lourd, en blocs de type « Stepoc » ou en voiles en béton armé.

Leur épaisseur est renseignée sur les plans.

Un doublage des murs est réalisé en carreaux de plâtre de 10 cm d'épaisseur. Ce doublage peut être omis dans certaines situations (suivant plans).

Une bonne isolation acoustique est de surcroît assurée par l'interposition d'un matelas de laine de roche (+/- 4 cm) entre les 2 parois.

### **Murs intérieurs isolés thermiquement**

Certains murs intérieurs doivent assurer la continuité d'isolation « d'enveloppe » du bâtiment. Il s'agit généralement des murs des noyaux de circulation verticale au droit des sous-sols.

Ces murs sont isolés de sorte à rencontrer les exigences de la réglementation thermique en vigueur.

### **Murs non porteurs**

Les cloisons sont réalisées en blocs de plâtre d'une épaisseur de 10 cm à emboîtement présentant deux faces parfaitement lisses.

La première rangée d'assise des cloisons de tous les locaux est réalisée en carreaux hydrofugés.

Les locaux humides (salles de bain et/ou de douche) sont, eux, réalisés avec ce type de carreaux sur toute la hauteur des cloisons.

Certaines cloisons de gaines, à fin de bonne isolation acoustique sont réalisées par un doublage en carreaux de plâtre et interposition d'un matelas en laine minérale.

Les baies sont renforcées en linteau par des profils métalliques spécifiques.

## **ENCADREMENT, LINTEAUX ET SEUILS**

### **Encadrement et linteaux des baies extérieures**

#### **• arrière-linteaux**

Ils sont intégrés aux maçonneries portantes et réalisés, selon les dimensions de la baie et les charges à supporter, soit en béton armé (préfa. ou coulé sur place), soit par des poutrelles métalliques (enrobées de béton ou pas), soit en éléments préfabriqués en silico-calcaire.

#### **• Encadrement et linteaux de parement**

Il existe plusieurs possibilités suivant le style de l'architecture. Les encadrements et linteaux des baies sont réalisés soit en pierre bleue, soit en enduit de mortier de ciment ou soit en béton armé, suivant les plans de l'architecte.

### **Seuils pour parements**

Suivant les plans de l'architecte, les fenêtres, porte-fenêtres et portes sont réalisés :

- soit avec un seuil en calcaire crinoïdique d'une épaisseur d'au moins 5 cm dit "petit granit" ou "pierre bleue" posé au mortier. Finition adoucie avec larmier inférieur et dépassant de +/- 5 cm par rapport au nu de la maçonnerie finie. Encastrement éventuel (suivant indications aux plans) de 5 cm dans les maçonneries de parement (exclusivement).

Les pierres destinées aux portes sont munies d'un talon rejet d'eau.

Les seuils sont rainurés latéralement sur la face supérieure pour éviter les salissures du parement

produites par les coulées d'eau aux deux extrémités du seuil .

A certains endroits sur les façades, ces seuils pourront être prolongés en bandeaux continus, d'épaisseurs égales à celles des seuils ;

- soit en aluminium laqué avec épaulements latéraux (avec, pour les parements crépi, des retours horizontaux correspondant à l'épaisseur du crépi) dont le ton sera choisi par l'architecte.

### **BOITES AUX LETTRES**

Les boîtes aux lettres sont intégrées en façade avant et réalisées conformément aux spécifications de l'architecte et des recommandations de la Poste.

### **CHEMINÉE**

Les murs ou cloisons enveloppant les conduits de cheminée seront réalisés en conformité avec les réglementations en vigueur en matière d'acoustique et de résistance au feu.

La cheminée du chauffage central est exécutée en fonction du type de chaudière installée. Sa section intérieure est déterminée par l'étude de chauffage réalisée selon les plans définitifs et les prescriptions du fabricant.

La cheminée comprend également les pièces de finitions en toiture (solin, cône de finition, etc.)

Les accessoires suivants sont utilisés :

- registre de ramonage en partie basse sauf en cas de chaudière gaz à condensation ;
- collerette en béton armé avec bac inox assurant l'étanchéité dans le cas de souches en briques ;
- joint de dilatation métallique sous la dalle de cheminée permettant la dilatation linéaire du conduit;
- dalle de couverture en béton avec pente vers l'extérieur, goutte d'eau et débordement de +/- 5 cm par rapport au nu du revêtement ;
- bac récolteur des condensats (chaudière gaz à condensation) avec porte de ramonage.

L'habillage de la souche est décrit dans le corps d'état « toiture » poste « souche de cheminée ».

## 5. TOITURE

### SECURITE

Si nécessaire une ou des ligne(s) de vie (ou tout autre dispositif de sécurité similaire) sera (seront) posée(s) en toiture(s).

### TOITURES PLATES NON ACCESSIBLES – TYPE BITUMINEUX SUR DALLE BETON

Le support est en béton armé.

La toiture plate est composée comme suit :

- béton de pente en béton mousse ou similaire sur béton de structure, de manière à former les pentes d'écoulement, conformes aux prescriptions des fabricants des membranes d'étanchéité.
- un pare-vapeur composé d'une couche de vernis de bitume d'imprégnation et d'adhérence et d'une membrane armée (fibre de verre non tissée) de 3mm en pose soudée;
- une isolation PUR de 80 mm ou autre permettant d'atteindre les mêmes performances thermiques ;
- une étanchéité bicouche composée d'une sous-couche par membrane armée (fibre de verre non tissée) de 3mm en pose soudée et d'une couche de finition par membrane armée (polypropylène non tissé) de 4 mm en pose soudée;
- les relevés d'étanchéité le long de toutes les parois verticales et ce, sur le périmètre de toutes les surfaces de toitures, balcons, terrasses, de même qu'autour de tous les événements tels que murets, colonnes, lanterneaux, supports de ventelles, de grilles, de machineries, etc.,...
  - la membrane de pare-vapeur est relevée et collée au support;
  - l'isolant thermique d'une épaisseur d'au moins 40 mm, et collé au pare-vapeur;
  - les membranes d'étanchéité sont relevées et soudées à chaud sur l'isolant posé verticalement et, au-dessus de celui-ci, sur le support et fixation en tête par profil d'agrafage ;
- accessoires : chanfreins, solins et crépines, couvre-mur d'acrotère en aluminium laqué.

Ces plates-formes ne sont pas accessibles aux occupants. L'accès n'y est autorisé que pour les seules opérations de maintenance par un personnel habilité respectant les consignes de sécurité en vigueur. Une ligne de vie y est installée à cet effet.

### TOITURES EN PENTE

#### Sous-toiture souple

Membrane constituée par un film non tissé en monofil continu désorientés résistants à la déchirure avec enduction spéciale ouverte à la diffusion et étanche à l'eau. Elle est posée entre les lattes (et contre-lattes) et la charpente, très légèrement lâche avec un recouvrement minimum de 15 cm. Recouvrement également sur le zinc du chenal au pied des versants.  
(Pas de sous toiture pour les toiture en zinc).

### CHARPENTE

Selon le type de bâtiment, la charpente est industrialisée ou traditionnelle.

### Charpente industrialisée

La charpente en sapin du pays traité est constituée de fermes industrialisées en structure treillis.

Chaque bâtiment fait l'objet d'une étude particulière. La section du bois est calculée pour un espacement des fermes de +/- 60 cm, en fonction de la portée de celles-ci, de l'inclinaison de la toiture et des surcharges à reprendre. Les bois sont assemblés au moyen de plaques de jonction en acier galvanisées à chaud et munies de pointes assurant une excellente résistance à l'arrachement. Tous les bois constituant la charpente reçoivent par trempage une protection contre les attaques de pourriture, champignons et insectes xylophages.

### COUVERTURE

Réalisée suivant les règles de l'art, la couverture est posée sur des lattes en sapin du pays traité d'une section 32/38 ou un plancher de voliges jointives en sapin du pays traité dans le cas d'une couverture en zinc.

Sont prévues toutes les pièces spéciales nécessaires aux différentes ventilations.

Les noues ouvertes, jonctions et accidents de toiture sont réalisés en zinc naturel.

### Ardoises artificielles

Ardoises en fibrociment exemptes d'amiante dont le format est généralement de 30/60 et conforme au règlement urbanistique. Pose avec crochets à piquer bosselés en acier inoxydable naturel de 2,7 mm de diamètre et de longueur appropriée sur lattes et contre-lattes en sapin du pays traité. Recouvrement en fonction de la pente de la toiture et de la longueur du versant.

Des crochets d'échelles sont fixés en pied de versant pour permettre un entretien aisé de la toiture.

### Zinc

Certains éléments de couverture de toiture peuvent être réalisés en zinc naturel à joints debout ou similaire. Des crochets d'échelles sont fixés en pied de versant pour permettre un entretien aisé de la toiture.

Dans le cas de toiture courbe, ceux-ci seront remplacés par une ligne de vie ou un autre dispositif approprié.

Sont prévues toutes les pièces spéciales nécessaires aux différentes ventilations.

Le vendeur-promoteur se réserve la possibilité d'adapter tout système présentant un aspect similaire. Le type de couverture peut être modifié de manière à respecter les impositions urbanistiques.

### Toiture des combles techniques

Certains éléments de couverture de toiture peuvent être réalisés en revêtement PVC (mono couche) ou similaire.

## **ISOLATION**

L'isolation des parties de toiture en ardoises en contact avec des locaux habités est réalisée au moyen de laine minérale de 17 cm d'épaisseur revêtue d'une face d'un pare-vapeur. L'isolant est déroulé entre pièces de charpente, le pare-vapeur dirigé vers l'intérieur. Il est posé dans l'épaisseur de la charpente. La surface du pare vapeur est rendue ininterrompue par la pose de bandes autocollantes de pontage entre les matelas d'isolation ou la pose d'un pare-vapeur rapporté.

Dans les immeubles avec combles non aménagés, combles perdus ou combles « techniques », le matelas isolant est posé sur le plafond des appartements. Pour les combles « techniques » il est prévu des planchers ponctuels pour l'accès aux appareils.

## **ZINGUERIE**

### **Chéneaux**

Les chéneaux sont fabriqués en alliage de zinc-cuivre-titane de 0,7 mm d'épaisseur, ton naturel "quartz". Ils sont fixés à la charpente au moyen de crochets en acier galvanisé à entraxes réguliers. Sont compris les joints de dilatation réglementaires ainsi que les crapaudines au droit des descentes verticales pour retenir les feuilles d'arbre, impuretés,...

D'autres types de chéneaux peuvent être réalisés en accord avec l'architecte et conformément aux prescriptions urbanistiques.

### **Descentes**

Les tuyauteries de descente sont en PEHD ou en alliage de zinc-cuivre-titane de 0,6 mm d'épaisseur, ton naturel "quartz". La section est circulaire, elle est adaptée à la surface de la toiture. Elles sont fixées à l'aide de colliers en acier galvanisé.

### **Corniches**

Les corniches de la façade à rue sont réalisées en béton architectonique de ton clair en harmonie avec l'ensemble du bâtiment

### **Planches de rives**

Les planches de face des toitures courbes et latérales des pignons sont revêtues d'ardoises de même qualité que celles prévues pour la couverture.

## **FENETRES DE TOITURE**

Les fenêtres de toiture sont de marque « ROTO » ou similaire et présentent les caractéristiques suivantes :

- ouverture par pivotement sur un axe situé dans le tiers supérieur de la fenêtre ;
- profilés extérieurs en aluminium laqué ;
- double vitrage de sécurité constitué d'un vitrage feuilleté côté intérieur et d'un vitrage classique côté extérieur (NBN S23-002) à haute performance thermique ( $k = 1,2 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$ ) et présentant une atténuation acoustique de 35 dB ;
- cadre dormant et ouvrant en pin sylvestre verni et traité par produit incolore contre les moisissures et les insectes xylophages ;

- poignée de fermeture sur la traverse inférieure et permettant deux positions de ventilation ;
- deux grilles de ventilation intégrées dans les dormants latéraux ;
- dormant pré-équipé de blocs isolants pour éliminer les ponts thermiques et de languettes pour raccordement d'étanchéité à l'air.

Dans les pièces d'eau, le cadre dormant et l'ouvrant sont réalisés en PVC blanc pour faciliter l'entretien.

## **EXUTOIRE DE FUMEE**

Un exutoire de fumée est placé au sommet des cages d'escalier conformément au règlement d'incendie. Il sera équipé d'un système d'ouverture et de fermeture automatisé avec commande manuelle à distance suivant imposition du Service Incendie.

## **SOUCHE DE CHEMINEE**

La finition extérieure de la cheminée est en inox.

## **LUCARNES**

Une lucarne continue est prévue en façade à rue.

Les lucarnes sont habillées de zinc naturel ou pré-patiné « noir » ou « quartz » posé à joints debout. Le support est réalisé en voliges clouées sur une structure en chevrons 6/9 avec isolation sandwich en panneaux isolants de polyuréthane de 9 cm d'épaisseur, posés entre les chevrons.

## 6. MENUISERIE EXTERIEURE

### GENERALITES

#### Performance thermique :

Les ensembles châssis-vitrage assureront un  $U_w$  max moyen (généralement  $\leq 1,6$  W/(m<sup>2</sup>K) permettant de rencontrer la réglementation en vigueur.

#### Performance acoustique :

Les ensembles châssis sont prévus pour rencontrer le niveau de « confort acoustique » précisé au paragraphe « performances acoustiques » ci-avant.

Le jointolement extérieur des châssis est exécuté avec un mastic souple, d'une étanchéité parfaite, résistant à l'eau, aux solvants, aux acides, aux alcalins,....  
Ce jointolement peut-être renforcé acoustiquement si nécessaire.

Le choix des portes extérieures, le ton des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) et le modèle des garde-corps sont choisis par l'architecte conformément au permis de bâtir. Les types de châssis sont définis sur les plans (ouvrant simple, double ouvrant, tombant intérieur, porte-fenêtre ou porte coulissante,....).

### CHASSIS DES PORTES D'ENTREE :

La porte d'entrée principale est réalisée en aluminium laqué et est équipée :

- d'une gâche électrique raccordée sur le système de vidéophonie ;
- d'un ferme-porte automatique avec bras intégré dans appareillage ;
- d'une serrure à clef commune ;
- d'une grille de décompression ;
- de poignées ou pousoirs en inox.

Le système de vidéophonie est intégré en façade suivant les plans de l'architecte.

Les menuiseries extérieures en aluminium sont constituées de profilés à coupure thermique. Ces profilés se composent de 2 parties métalliques solidarisiées par une liaison en résine synthétique coulée ou injectée formant une rupture de pont thermique après suppression de la liaison entre les surfaces extérieures et intérieures. Les châssis sont réalisés à double frappe. L'étanchéité au vent est assurée au moyen d'un joint périphérique.

#### Allèges

Certains châssis superposés sont reliés entre eux par une transition menuisée.

Les allèges des châssis ou impostes entre châssis sont composées d'un cadre dormant du même type que ceux des châssis et de remplissages par panneaux sandwich isolés surfacés par des tôles d'aluminium laqué dans le même ton que les châssis (pour les parties vues). Elles sont sécurisées conformément à la norme NBN S 23-002 (chocs).

### CHASSIS EN PVC

Les menuiseries extérieures réalisées en PVC garantissent une résistance aux chocs et à la traction.

Les profilés PVC sont extrudés et composés de chambres contenant des colonnes d'air assurant une excellente isolation thermique des menuiseries extérieures.

Les châssis sont réalisés à double frappe et munis d'un rejet d'eau sur la traverse inférieure de l'ouvrant.

L'étanchéité au vent est réalisée au moyen d'un joint périphérique.

Suivant la dimension des châssis, des profilés métalliques galvanisés placés dans la chambre principale renforcent les profilés PVC.

### VITRAGE

Vitrages doubles composés de 2 feuilles de glace polie avec (généralement) 15 mm d'air déshydraté entre les feuilles. L'épaisseur des glaces est aussi fonction de la dimension des châssis et des contraintes de sécurité.

#### Performance thermique :

Les vitrages sont doubles à haute performance d'isolation thermique :  $U_{max} = 1,1$  W/m<sup>2</sup>K (sauf cas spécifiques).

#### Performance sécurité aux chocs :

Les vitrages sont sécurisés vis à vis des chocs (conformément à la norme NBN S 23-002/2007)

#### Performance sécurité à l'effraction :

Certains vitrages sont sécurisés vis à vis des effractions, ces vitrages sont de type "anti-vandalisme" conformes à la NBN S-23.002 avec verre feuilleté 33.2 sur une face sont prévus pour tous les châssis situés au premier niveau d'accessibilité par rapport au terrain naturel, soit au rez-de-chaussée.

Là où un vitrage feuilleté est déjà prévu pour répondre à la sécurité aux chocs, la sécurité à l'effraction prévue ci-dessus sera rencontrée sans autre dispositif.

Des vitrages type "anti-vandalisme" avec verre feuilleté 33.2 sur une face avec ou sans quincaillerie sécurisée peuvent être proposés là où ils ne sont pas déjà prévus, dans la mesure où l'état d'avancement du chantier le permet et moyennant adaptation du prix.

Du fait du recours à l'utilisation de vitrages de types différents (feuilletés face externe/interne, feuilletés/non feuilletés) pour le même appartement ou dans des façades vues simultanément de légères différences d'aspect peuvent apparaître.

### FERRONNERIE

Les garde-corps des balcons et terrasses sont constitués de tubes ou plats métalliques suivant modèle proposé par l'architecte conformément aux normes de sécurité.

S'ils sont réalisés en acier, ils reçoivent une protection contre la rouille (métallisation) et une peinture appropriée de finition de ton défini par l'architecte.

S'il s'agit d'aluminium il est prélaqué.

### PORTES DE GARAGE

#### Porte sectionnelle

Dans le cas de parkings collectifs, la porte de garage est de type « sectionnelle ». Elle est constituée de panneaux galvanisés à double paroi, la face extérieure est structurée et la face intérieure est lisse rainurée horizontalement à intervalles réguliers.

L'isolation thermique (si elle est nécessaire) est réalisée par injection de mousse.  
Une motorisation permet l'ouverture et la fermeture automatique de la porte, une télécommande est prévue par emplacement de parking intérieur.

En cas de nécessité, la porte sectionnelle est également pourvue d'une grille pour la ventilation des sous-sols

Conformément aux normes de sécurité EU et NBN ces portes sont équipées :

- d'un feu clignotant signalant la mise en marche ;
- d'un raccordement via fiche/prise ou interrupteur de coupure d'alimentation situé à proximité et accessible;
- d'un œil électronique d'arrêt de fermeture situé au niveau du sol.
- d'un moteur à fréquence.

Pour répondre à la norme acoustique NBN S-01-400-1 ces portes sont équipées :

- d'intercalaires acoustiques en caoutchouc (ou équivalent) pour les fixations murales ;
- d'intercalaires acoustiques de type "cloche" (ou équivalent) pour les fixations au plafond ;

## **7. PLAFONNAGE**

### **GENERALITES**

Si nécessaire, un accrocheur sera préalablement appliqué pour garantir la parfaite adhérence au support.

### **ENDUIT MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS**

Un enduit intérieur mono couche est projeté sur les murs et plafonds des pièces habitables, sas, halls communs et dégagements. Les parkings, garages, caves, locaux techniques et assimilés ne sont pas prévus à plafonner. Les cages d'escalier sont également plafonnées.

La finition est lisse, à grain fin et non effritable, rendant murs et plafonds prêts à recevoir une peinture ou un revêtement décoratif moyennant les travaux préparatifs d'usage.

Dans certains cas, le plafonnage sera remplacé par un enduit pelliculaire (sur carreaux de plâtre par exemple).

Lorsque la planéité des supports le permet, notamment lors de l'utilisation de pré-dalles et après pontage des joints, le plafonnage pourra être remplacé par un enduit mince.

Des cornières d'angles sont prévues. Il s'agit de profilés spéciaux galvanisés scellés dans le plafonnage à tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou un carrelage mural.

### **PLAFONDS SOUS CHARPENTE**

Des plaques de plâtre de type Gyplat (ou similaire) ou des treillis cartonnés à plafonner type Stucanet ou similaires sont vissées sur un lattis. Elles reçoivent un enduit de finition au plâtre. Elles reçoivent un enduit de finition au plâtre RF type MP2 de manière à obtenir une résistance au feu conforme à la réglementation et/ou au rapport du Service Incendie. La surface finie est lisse, sans raccord, plane et bien réglée. Le lattis support est en sapin du pays traité fixé sur la charpente.

En respect des règles de l'art, un joint marqué est réalisé à l'angle constitué par le plafond et les murs pour prévenir du

phénomène de retrait et des mouvements entre matériaux différents.

Ces plafonds seront, à leur jonction avec les murs ou les cloisons et à toutes les jonctions susceptibles de mouvement (dilatation différentielle, tassement, ...), proprement crantés de sorte à permettre un fichage avec un mastic à peindre lors de la peinture par l'acquéreur.

Ce joint est réalisé si la peinture des parties privatives est prévue, au présent, autrement il est à charge de l'acquéreur.

Au cas où l'acquéreur aurait convenu de réaliser lui-même ses peintures, ce joint sera également à sa charge. De plus, il prendra soin de réaliser les travaux préparatifs d'usage pour compenser les phénomènes de retrait dus au travail de la structure.

### **FAUX-PLAFONDS / CAISSONS**

Les faux-plafonds seront réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues sur armature métallique ou bois. La structure et la pose des plaques est réalisée suivant les prescriptions du fabricant. Ces plaques ainsi que les éventuels caissons techniques reçoivent un enduit de finition au plâtre.

### **TABLETTES**

Les tablettes de fenêtre (épaisseur 2 cm) sont en pierre naturelle (couleur définie en accord avec l'architecte). Les angles sont chanfreinés et les faces vues sont polies. Elles sont posées dans les locaux plafonnés, en saillie sur les enduits finis et avec un léger débordement de part et d'autre des baies (encastrement latéral).

Lorsque le mur dans lequel est située la baie de fenêtre est lui-même revêtu en faïences, les tablettes et les joues de baies sont également réalisées en faïences.

## 8. CARRELAGES ET CHAPES

### SOLS

#### Sol des sous-sols

Le revêtement de sol des caves, garages, aires de circulation, locaux techniques et dégagements du sous-sol est constitué d'une chape industrielle ou assuré par le polissage de la dalle de béton (voir corps d'état « gros-œuvre », article « dalle de sol »).

#### Sol des combles

##### Locaux techniques en combles

Le revêtement de sol des locaux techniques en combles est constitué par :

- une sous-chape en béton léger (béton cellulaire) d'une épaisseur de 7 cm ;
- une membrane acoustique souple type Alvéolit S7+ ;
- une chape de finition en ciment lissée (mélange de ciment et de sable de rivière) d'une épaisseur de 8 cm.

Les équipements techniques bruyants ou vibrants sont montés sur « silent-blocks ».

#### Sols du rez-de-chaussée et des étages

##### Isolation thermique des dalles

- Dalles du rez-de-chaussée (ou du rez de jardin) :

L'isolation thermique est assurée par une sous-chape en mousse rigide de polyuréthane projeté d'une épaisseur de  $\pm 10$  cm présentant une très bonne résistance à la compression et offrant un haut pouvoir isolant. Cette caractéristique assure une stabilité des chapes et des revêtements de sol dans le temps.

- Dalles des étages :

L'isolation thermique est assurée par une sous-chape en béton léger (béton cellulaire) d'une épaisseur de  $\pm 7$  cm présentant une très bonne résistance à la compression. Cette caractéristique assure une stabilité des chapes et des revêtements de sol dans le temps. Les tuyauteries et tubages sont enrobés dans cette sous-chape.

##### Isolation acoustique (bruits de chocs) des dalles

Une membrane souple type « Alveolit S7+ », ayant un haut pouvoir d'absorption des bruits d'impacts, une faible rigidité dynamique et une déformation minimum est déroulée sur la chape d'isolation thermique et elle remonte sur tout le périmètre du local et sur toute l'épaisseur de la chape et du carrelage.

##### Chapes

Les chapes de finition sont réalisées à l'aide d'un mélange de ciment et de sable de rivière. Les chapes d'une épaisseur de  $\pm 8$  cm rapportées directement sur une sous-chape d'isolation thermique sont de type flottantes.

Elles sont renforcées par un treillis en acier galvanisé 50/50/2/2 disposé à mi-épaisseur ou par adjonction de fibres synthétiques.

La natte d'isolation acoustique remonte sur tout le périmètre du local et sur toute l'épaisseur de la chape et du carrelage.

##### Carrelages des communs

Le choix des revêtements de sols est réalisé par l'architecte d'intérieur.

Le sas d'entrée est carrelé avec une pierre naturelle (granit ou similaire) ou avec une pierre reconstituée de qualité ; les plinthes sont assorties.

La transition entre revêtements de sols des communs et des appartements est réalisée par un entre-porte en pierre naturelle avec légère rehausse chanfreinée par rapport au niveau carrelé.

Les dégagements (sauf ceux qui donnent accès aux parkings, caves, locaux techniques et assimilés) sont carrelés avec un carrelage de premier choix ; les plinthes sont assorties.

##### Carrelages des escaliers communs

Compte tenu de la continuité entre les dégagements et les cages d'escalier, les carrelages pour les escaliers seront assortis à ceux des dégagements.

##### Carrelage des appartements

Les carrelages et les plinthes des appartements sont à choisir par l'acquéreur dans toute la gamme existante, de format, de régularité et de planéité courante, présentée dans la salle d'exposition du vendeur-promoteur.

Les carrelages sont collés sur la chape. La remontée périphérique en plinthe de la membrane acoustique permet la dilatation du revêtement de sol.

Un carrelage d'une valeur achat de 40 €/M<sup>2</sup> hors TVA est prévu au sol de tous les locaux. Le bas des murs des locaux carrelés reçoit une plinthe d'une valeur achat de 8€/Mct hors TVA assortie au carrelage.

Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'acquéreur (pierre naturelle, terre cuite,...) et du mode de pose particulier (diagonale, cabochon, etc., ...).

##### Parquet dans les appartements

Moyennant adaptation de prix - et un avenant arrêtant le choix du parquet, l'épaisseur nécessaire de chape et le délai d'exécution supplémentaire - le carrelage des appartements pourra être remplacé par des parquets semi-massifs (multicouches) fini d'usine en chêne, hêtre, etc., ...

La pose sera de type "flottante" sur sous-couche acoustique.

Les parquets pourront être choisis par l'acquéreur dans toute la gamme présentée dans la salle d'exposition du vendeur-promoteur.

Du parquet de type mélaminé épaisseur 7 mm avec différents décors type bois est également disponible.

Il est à noter que les parquets sont à déconseiller pour les salles d'eau.

Les plinthes sont assorties au choix de parquet.

Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de parquet choisi par l'acquéreur ainsi que du mode de pose particulier (collée ou clouée sur chape, clipsée, etc., ...).

Pour les options "parquet" l'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que :

- les délais de livraison pourraient être prolongés pour des raisons de séchage de chape ;
- certains choix de parquets ne sont plus possibles si les chapes sont réalisées.

## LES MURS

### Faïences murales

Les carrelages muraux des salles de bains et des salles de douches sont à choisir par l'acquéreur dans la salle d'exposition du vendeur-promoteur .

La valeur du carrelage est de 40,00 € /m<sup>2</sup> hors TVA.

Les locaux sont carrelés sur toute leur hauteur des murs. Les joues et appuis de fenêtres sont carrelés.

Les faces vues des habillages de baignoires et de douches ainsi que les caissons des WC suspendus sont carrelées.

Aux endroits où les faïences murales sont posées jusqu'au sol, il n'est pas prévu de plinthes.

Le montant de ce poste sera adapté en fonction du type de carrelage choisi par l'acquéreur et du mode de pose particulier.

Pour le carrelage mural des cuisines : se reporter au chapitre "CUISSINE EQUIPEE" ci-après.

## 9. MENUISERIE INTERIEURE

### CLES

La clé qui permet l'accès à l'appartement ne commande que cet accès. Une deuxième clé permet, via combinaisons adaptées, d'ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble ainsi que les portes de la cave privative et de l'éventuel garage privatif.

La gestion des clés des locaux communs (locaux compteurs, locaux poubelles et vélos-poussettes notamment) est du ressort du syndic de l'immeuble.

Les clés donnant accès aux locaux chaufferie et nettoyage sont spécifiques et destinées au syndic ou aux personnes désignées par la copropriété.

### PORTES

#### **Remarque :**

Les cotations sur les plans sont les dimensions des baies de maçonnerie et non celles de passage.

#### Porte d'entrée des appartements (portes palières)

Tous les appartements sont équipés d'une porte palière de haute sécurité ayant les caractéristiques suivantes :

La feuille de porte présente une épaisseur de 4 cm et une hauteur de 210 cm;

Elle est pré-peinte (couche primaire) ;

Le vantail est équipé d'un œil espion et d'une serrure à cylindre à points de fermeture multiples, avec bouton, 3 clés et certificat de propriété ;

La feuille de porte est renforcée par une tôle d'acier de chaque côté ;

La porte est équipée d'un coupe courant d'air automatique dans le bas du vantail et d'un viseur optique (judas/espion) grand angulaire avec rosaces bronzées ; La quincaillerie extérieure est de type nickelé ou inox (au choix de l'architecte d'intérieur) et la quincaillerie intérieure est de type nickelé « Bronze ». Pour cette dernière d'autres choix de tons sont possibles en option moyennant une adaptation de prix ;

Le revêtement extérieur de la porte est de type stratifié (au choix de l'architecte d'intérieur) tandis que le revêtement intérieur ainsi que la face intérieure de l'hubrisserie sont à peindre par l'acquéreur (si pas inclus au poste « peintures ci-après »).

D'autres finitions assorties aux choix intérieurs sont possibles en option moyennant une adaptation de prix.

L'ensemble présente une performance acoustique  $R_w = 41$  dB (suivant essai de laboratoire agréé).

### Portes intérieures des appartements

Blocs portes à battée, à âme tubulaire modèle TB standard laquée blanche.

La feuille de porte a une épaisseur de 3,9 cm et d'une hauteur de 211 cm.

L'hubrisserie est en panneaux de particules de même revêtement que celui de la feuille de porte et est munie d'un joint périphérique en PVC.

La quincaillerie est constituée de pentures renforcées (vissées et collées) réglables et d'une serrure à double pêne ; la clenche est chromée avec rosace référence 774 (choix présenté dans la salle d'exposition du vendeur-promoteur).

L'hubrisserie en panneaux de particules est assortie aux feuilles de porte et est munie d'un joint périphérique en PVC.

En option, le séjour est séparé du hall par une porte en verre securit type Planilux clair (ou similaire) de 8 mm d'épaisseur posée dans une hubrisserie assortie aux autres feuilles de porte.

Pour faciliter une libre circulation d'air entre les différents locaux, les portes sont posées de façon à obtenir un jour de +/- 8 mm en partie inférieure (cfr. norme sur ventilation).

Moyennant adaptation du prix ou non, l'acquéreur a la faculté de choisir d'autres portes parmi la large gamme présentée dans la salle d'exposition du vendeur-promoteur .

Dans le cas de portes en bois massif, la préparation et le traitement sont à charge de l'acquéreur.

Des portes intérieures (avec grilles de ventilation adaptées) à haut coefficient d'isolation acoustique

peuvent être proposées moyennant adaptation de prix à convenir.

### **Porte des communs**

#### *Portes en bois*

La feuille de porte présente une épaisseur de 4 cm et une hauteur de 201,5 cm, les chants sont plats.

Le revêtement de la feuille de porte est en stratifié, la finition est choisie par l'architecte.

Si une résistance au feu est demandée, ces portes, dont la pose est effectuée par un placeur agréé (si la réglementation l'exige), ont une résistance au feu conforme au règlement incendie et sont agréées suivant les normes en vigueur.

Si la résistance au feu demandée doit être de 1 heure, l'huissierie à peindre est composée d'un ébrasement en multiplex WBP d'une épaisseur de 25 mm et de chambranles en sapin de 12 mm x 68 mm.

Si la résistance au feu demandée est inférieure à 1 heure, l'huissierie en MDF à peindre est composée d'un ébrasement de 18 mm d'épaisseur et de chambranles de 12 mm x 68 mm.

Elles sont équipées d'un ferme-porte automatique avec bras de rappel intégré au boîtier.

Lorsqu'il s'agit de doubles-portes résistantes au feu un sélecteur de fermeture est prévu en plus du bras de rappel.

Dans tous les cas, les paumelles sont en inox, la serrure à cylindre est à double pêne. Le modèle de la clenche en inox est défini par l'architecte.

Les portes d'accès aux cages d'escaliers sont munies, dans leur partie inférieure, de grilles de ventilation résistantes au feu.

### **Portes des sous-sols (cave, garage, ...)**

Portes répondant aux mêmes dispositions que celles des communs.

Remarque : Il est interdit d'entreposer des produits dangereux ou inflammables dans les caves, garages et greniers ainsi que dans les parties communes (locaux poubelles, locaux vélos, cage d'escalier, dégagement, ...).

### **Arrêts de portes**

Pour les portes communes se rabattant à l'ouverture sur un mur perpendiculaire par rapport à leur position « fermée » il sera prévu un arrêt de porte en inox avec bouchon en caoutchouc synthétique en pose au sol ou au mur.

Pour les portes privatives dans la même situation, les arrêts de portes seront simplement prévus en fourniture.

### **PLAFOND DU HALL D'ENTREE**

Le plafond du hall d'entrée est réalisé conformément au choix de l'architecte d'intérieur (plafonnage, faux-plafond en plaques, spots encastrés, ...).

### **PLAFONDS ABSORBANTS**

Une partie des plafonds des dégagements des communs est prévue habillée de matériaux absorbants conformément à la réglementation acoustique en vigueur.

### **GAINES TECHNIQUES**

Les gaines techniques sont fermées au moyen de carreaux de plâtre. Des précautions toutes particulières seront prises pour assurer une bonne isolation acoustique.

### **BOITES AUX LETTRES**

Trois ensembles boîte aux lettres en aluminium laqué ou en inox brossé sont prévus apposés à la façade ou intégrés aux menuiseries extérieures. Ils sont réalisés conformément aux spécifications de l'architecte d'intérieur et des recommandations de la Poste.

## 10. SANITAIRE

### GENERALITES

Installation complète en aval des compteurs d'eau généraux et individuels posés par la société distributrice (hors entreprise).

Elle comprend :

- L'alimentation individuelle en eau froide sanitaire des appartements en tube synthétique ;
- L'installation d'alimentation en eau chaude sanitaire possédant une boucle qui garantit un délai de puisage d'eau chaude confortable ;
- Les compteurs individuels de consommation d'eau chaude à fréquence ;
- Suivant l'implantation, les éventuels collecteurs sanitaires seront positionnés dans l'appartement (local buanderie ou hall) ;
- Les tuyauteries d'alimentation en tubes synthétiques ;
- les décharges en P.V.C. qualité "sanitaire". Lorsque des prescriptions locales l'imposent, des décharges en polyéthylène haute densité (PE) type Geberit ou similaires sont utilisées ;
- la fourniture et la pose des appareils définis aux plans signés accompagnant le compromis de vente; leur position définitive sera fixée de commun accord avec l'acquéreur et l'installateur, ces appareils (lavabo, WC, lave-mains, baignoire, douche, ...) sont choisis par l'acquéreur dans la salle d'exposition du vendeur-promoteur pour un budget précisé ci-dessous, budget qui comprend aussi tous les accessoires (robinets d'arrêts, siphons, ...).

Les tuyauteries sont apparentes en cave de même que dans les locaux non plafonnés et encastrées dans les murs et chapas dans les autres locaux. Dans ce dernier cas, si l'encastrement s'avère techniquement impossible, elles seront intégrées dans un caisson en plaques de plâtre.

En outre, sont également prévus :

- l'alimentation en eau chaude et froide et la décharge pour l'évier de la cuisine, y compris les robinets d'arrêt de type « schell » dont un à double usage pour le raccordement d'un lave-vaisselle ;
- une alimentation avec robinet double service en eau froide et une décharge pour la machine à laver le linge est située dans chaque appartement (suivant indications aux plans).

Tous les appareils ainsi que les alimentations et décharges doivent être prévus lors de l'établissement des plans (types et emplacements). Il est entendu que la possibilité de choisir les emplacements et les appareils sanitaires dépendra de l'état d'avancement des travaux.

La production d'eau chaude et son raccordement font partie du corps d'état chauffage.

Une ventilation primaire assure la ventilation du réseau sanitaire.

Si l'alimentation en eau doit faire l'objet d'un traitement particulier (adoucisseur, ...), les travaux complémentaires feront l'objet d'une adaptation de prix. Dans la mesure où la pression d'eau de la distribution serait trop élevée, un réducteur de pression est placé en aval du compteur d'eau et après le clapet anti-retour.

Si la réglementation l'exige, les WC sont alimentés via la citerne d'eau de pluie. Dans ce cas, des compteurs de passage pour chaque appartement sont installés pour le décompte des consommations d'eau.

### APPAREILS SANITAIRES

Les caractéristiques des appareils en version standard (quantifiés sur les plans par le dessin du mobilier et des appareils en trait continu) sont les suivantes (prix fixes établis sur base du catalogue de la salle d'exposition du vendeur-promoteur en date du **janvier 2009**) :

Réf.	Description des appareils	Valeur d'achat prix public HTVA en €
621.a	<i>Pour les appartements sans salle de douche :</i> Baignoire en acryl Duravit starck 3 170x70 cms avec vidage automatique ; mitigeur bain/douche Grohe Essence et barre de douche Raindance ; pare-bain Aurara 70x150 cms, transparent, profilé blanc ;	1.436
621.b	<i>Pour les appartements avec salle de douche :</i> Baignoire en acryl Duravit Starck 3 170x70 cms avec vidage automatique ; mitigeur bain Grohe Essence avec garniture	980
521 ou 523	Douche avec tub acryl Duravit Starck 80x80 ou 90x90 cms suivant possibilités ; mitigeur de douche Grohe Essence, barre de douche Raindance, douchette réglable ; porte de douche Inda Roma pivotante verre transparent, profilé blanc	1.319
410	Suivant le type de meuble dessiné aux plans : Meuble lavabo avec colonne de type C40 Blanc, table vasque simple en résine blanche de 80 cm ; meuble sous lavabo avec tiroir de 80 cm, une colonne de 160x40 cm, un panneau miroir de 60 cm ; mitigeur Grohe Essence ; prise et interrupteur.	1.327
453	Suivant le type de meuble dessiné aux plans : Meuble lavabo avec colonne de type C40 Blanc, table vasque double en résine blanche de 120 cm, meuble sous lavabo avec tiroir de 120 cm ; une colonne de 160x40 cm, un panneau miroir de 120 cm ; ses mitigeurs Grohe Essence ; prise et interrupteur	2.158
159	W-C suspendu en porcelaine blanche de marque Duravit Starck 3 avec siège, habillage en mdf ou gyproc, yc jupe acoustique	585
312	Lave main de type Duravit Starck 3 avec siphon design chromé ; robinet de lave-main Grohe Concetto	196

Seuls les éléments décrits au cahier de charges sont prévus dans le prix de base de l'appartement. Les plans proposent,

à titre purement indicatif et non contractuel, des aménagements possibles de disposition des mobiliers et appareils.

L'installation est mise en conformité en fonction des remarques reprises dans le rapport du Service Incendie.

Si, pour des raisons exceptionnelles et indépendantes de la volonté du vendeur-promoteur (augmentation des matières premières entrant dans la fabrication des appareils sanitaires), le prix de ces appareils venait à augmenter, la différence entre le budget repris ci-dessus et le prix réel est à charge des acquéreurs.

L'équipement des locaux sanitaires est clairement défini aux plans.

Le vendeur-promoteur se réserve le droit de remplacer les appareils et mobiliers prévus ci-avant par d'autres éléments de standing et qualité équivalents.

La pose des appareils repris ci-dessus est comprise dans le prix à concurrence du budget alloué. Si l'acquéreur opte pour du sanitaire hors standard, la somme dépassant le prix de base sera augmentée de 10 % pour couvrir les frais de garantie et de pose complémentaires.

#### **HABILLAGE VERTICAL DE BAIGNOIRE ET DE DOUCHE**

Dimensions adaptées au modèle d'appareil utilisé. La finition de l'habillage permet d'appliquer une peinture ou de poser un carrelage. Il est réalisé en carreaux de plâtre de 5 cm d'épaisseur. Un regard de visite est incorporé pour accéder aux accessoires de vidange de la baignoire.

#### **POMPES DE RELEVAGE**

En fonction du niveau du réseau d'égouttage public un système de relevage des eaux usées peut être nécessaire. Le cas échéant, un ensemble de deux pompes de relevage à moteur immergé ou semi-immergé pourra être mis en œuvre. Ces pompes seront commandées par un coffret d'automatisme et de protection adapté. Ce système apporte les avantages suivants :

- fonctionnement silencieux ;
- maintenance et entretien faciles ;
- disponibilité en permanence d'une pompe de secours mise en route automatiquement sur défaut de la pompe mise en service ; ...
- fonctionnement en cascade des deux pompes lors d'une augmentation momentanée du débit.

#### **ROBINETS EXTERIEURS**

Pour chaque résidence, deux robinets extérieurs double service à commande par clé carrée avec protection contre le gel sont prévus. Ils sont implantés en pied de façade à des endroits à déterminer par l'architecte.

#### **RESEAU INCENDIE**

Installation complète en aval du compteur d'eau général posé par la société distributrice.

Elle comprend :

- les colonnes d'alimentation en acier galvanisé ;
- des dévidoirs à alimentation axiale avec dérouleur, en nombre adapté aux normes et/ou au rapport du Service incendie ;
- un hydrant (système de connexion) sous chaque dévidoir (si exigé par le service incendie) ;
- Les extincteurs à main, en types et nombre adaptés aux normes et/ou au rapport du Service incendie.

## 11. ELECTRICITE

L'installation est réalisée conformément aux directives du Règlement Technique en vigueur au moment de l'élaboration des plans. Les travaux débutent par le tracé de l'installation, en collaboration avec l'acquéreur, si l'état d'avancement des travaux le permet, sur les parois des locaux. Les tracés ont pour but de déterminer l'emplacement définitif souhaité des appareils et des équipements détaillés ci-dessous.

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente et sous tube dans les locaux du sous-sol (caves, garages, chaufferie,...) et dans les locaux non plafonnés.

### INSTALLATION ELECTRIQUE DES COMMUNS

Toutes les parties communes sont équipées de luminaires dont le nombre et le type sont définis par l'architecte.

Des détecteurs de présence commandent l'allumage des points lumineux, l'extinction est assurée par une temporisation automatique. Des prises sont prévues en nombre suffisant pour pouvoir assurer le fonctionnement des appareils d'entretien des communs (y compris une prise monophasée dans le local poubelles).

Les points lumineux extérieurs sont commandés par des interrupteurs crépusculaires ou via une temporisation.

Les éclairages autonomes et autres dispositifs de sécurité sont prévus conformes aux réglementations en vigueur et aux dispositions requises par le rapport du Service Incendie.

### INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR LOGEMENT)

L'installation commence au coffret divisionnaire et comprend :

- 1 tableau général du type armoire en matière isolante. La protection de ces circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et des disjoncteurs différentiels ;
- les interrupteurs du type à bascule placés en général à 1 m du sol près des huisseries, côté serrure de la porte ;
- les prises avec sécurité du même type que les interrupteurs ;
- les arrivées de courant pour les points lumineux ;
- la liaison équipotentielle principale réalisée en fil V.O.B. reliant à la terre la structure métallique restant accessible, les canalisations de départ et de retour de chauffage, la chaudière et les canalisations sanitaires ;
- la liaison équipotentielle secondaire réalisée en fil V.O.B. reliant à la terre pour chaque salle d'eau, les parties métalliques des canalisations en eau chaude et eau froide, les canalisations de départ et de retour de chauffage ainsi que la broche de terre des prises ;
- la réception de l'installation par un organisme agréé ;
- le(s) compteur(s) de la régie de distribution d'électricité est (sont) placé(s) dans un local technique défini par le vendeur-promoteur.

Description	Appartement
<b>Hall de jour</b>	
Point lumineux à 2 interrupteurs	1
Prise monophasée	1
Sonnette de palier	1
<b>Hall de nuit</b>	
Point lumineux à 2 interrupteurs	1
Prise monophasée	1
<b>Séjour</b>	
Point lumineux à 1 interrupteur	1
Point lumineux à 2 interrupteurs	1
Prise monophasée	8
Tubage-câblage télédistribution avec prise	1
Tubage-câblage "RJ45" avec 1 prise simple	1
Tubage-câblage "RJ45" avec 1 prise double	1
<b>Cuisine</b>	
Point lumineux à 1 (ou 2 si 2 accès) interrupteur(s)	2
Prise monophasée	4
Prise cuisinière	1
(prise triphasée si possibilité de la part du distributeur)	
prise four	1
Prise lave-vaisselle	1
Prise hotte	1
Prise frigo	1
Prise four micro-ondes	1
<b>Débarras (local non ventilé)</b>	
Point lumineux à 1 interrupteur	1
Prise monophasée	1
<b>Buanderie (local ventilé)</b>	
Point lumineux à 1 interrupteur	1
Prise monophasée	1
Prise séchoir à condensation	1
Prise machine à laver	1
<b>Dressing</b>	
Point lumineux à 1 interrupteur	1
<b>Salle de bain</b>	
Point lumineux à 1 interrupteur	3
Prise monophasée	2
Prise pour système bain à bulles (si prévu au présent)	1
<b>Salle de douche</b>	
Points lumineux à 1 interrupteur	2
Prise monophasée	1
<b>WC</b>	
Point lumineux à 1 interrupteur	1
<b>Par chambre</b>	
Point lumineux à 2 interrupteurs	1
Prise monophasée	3
Tubage-câblage télédistribution avec prise	1
Tubage-câblage "RJ45" avec prise simple	2
<b>Cave</b>	
Hublot lumineux à 1 interrupteur	1
Prise monophasée	1
<b>Garage individuel</b>	
Luminaire de service à 1 interrupteur	1
Prise monophasée	1
<b>Garage individuel avec cave</b>	
Luminaire de service à 1 interrupteur	1
Hublot lumineux à 1 interrupteur	1
Prise monophasée	2
<b>Terrasse/Balcon</b>	
Luminaire à 1 interrupteur (choisi par l'architecte)	1
valeur achat prix public 50 €/pce htva	
Prise extérieure	1

## VIDEO/PARLOPHONIE

Le système de vidéo-parlophonie est composé d'un poste intérieur dans chaque appartement avec commande de l'ouverture de la porte d'entrée principale de l'immeuble. Le poste vidéo intérieur de l'appartement est connecté à la caméra prévue à l'entrée principale de l'immeuble et intégrée en façade. Il permet de visualiser les visiteurs appelant.

## DETECTION INCENDIE PRIVATIVE

L'équipement agréé exigé par la réglementation régionale est prévu.

## DETECTION-ANNONCE-ALERTE-ALARME COMMUNES

Un système de détection et d'annonce et/ou d'alerte et/ou alarme audible est prévu s'il est requis par la législation ou le Service Incendie.

## SIGNALISATION

Des pictogrammes indiquant les numéros d'ordre de chaque niveau sont apposés de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements de la cage d'escalier et de l'ascenseur, de même que des pictogrammes indiquant les sorties de secours.

## TELEPHONIE

### Câblage structuré (RJ45) :

Dans les appartements une installation câblage Ethernet via prises RJ45 est installée.

L'installation est composée de :

- un tableau divisionnaire (TD TELECOM)

Dans ce tableau, un modem ADSL ou amplificateur signal Télédis pourront être installés.

L'appareillage des modem ou amplificateur éventuel reste à charge de l'acquéreur.

- 1 prise double RJ45 + 1 prise simple dans le séjour ;
- 2 prises simples RJ45 dans chaque chambre.

Le nombre de prise peut être adapté moyennant supplément et dépend de l'avancement des travaux

Rem : Toutes les prises RJ 45 et Télédis seront connectées aux TD Télécom.

## TV

Depuis chaque prise TV prévue dans l'appartement jusqu'au répartiteur "appartement", il sera prévu un tubage et un câble coaxial par prise.

Depuis répartiteur "appartement", il sera prévu un tubage et un câble coaxial jusqu'à proximité du ou des répartiteurs posé(s) par la société distributrice sur le palier ou/et dans un local technique commun.

## HI-FI ET RESEAUX

Un tubage avec câblage spécifique pour la Hi-Fi ou pour un réseau informatique (si les descriptions ci-avant ne le prévoient pas déjà) peuvent être réalisés en option suivant les souhaits de l'acquéreur moyennant un supplément de prix pour autant que l'état d'avancement du chantier le permette.

## 12. CHAUFFAGE

### CHAUFFAGE AU GAZ

#### Généralités

La puissance, le nombre, les dimensions et les emplacements des corps de chauffe seront déterminés en fonction des équipements standards existants sur le marché et par l'étude de chauffage établie après l'élaboration des plans définitifs. Le calcul des déperditions s'effectue suivant les normes en vigueur. Le calcul des besoins énergétiques est basé sur les données suivantes :

- température des locaux :

salle de bains	+ 24°C
living, salle à manger, bureau	+ 22°C
cuisine	+ 20°C
chambre	+ 18°C
hall	+ 16°C
- température extérieure de base suivant la norme en vigueur.

Le service technique de l'entreprise assure la mise en service de l'installation de chauffage et la mise à feu de la chaudière.

La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge de l'acquéreur à partir de la réception provisoire.

### CHAUFFERIE CENTRALISEE

#### Chaudière au Gaz

Chaudière au gaz à condensation avec préparation d'eau chaude sanitaire par boiler séparé. La chaudière est pilotée par un tableau de régulation de type basse température à sonde extérieure. Ce principe de régulation a pour principe d'adapter la température d'eau du circuit de chauffage à la température extérieure. Le sanitaire reste prioritaire par rapport au chauffage.

Les avantages qui en découlent sont :

- un meilleur confort ;
- une économie d'énergie.

Si le rapport incendie l'impose une centrale de détection gaz permet via une électrovanne de couper l'alimentation de la chaudière à la moindre fuite de gaz.

#### Tuyauteries

Installation complète en aval de la chaudière comprenant :

- Les colonnes de chauffage calorifugées ;
- Les tuyauteries d'alimentation de chauffage en tube synthétique ;
- Suivant l'implantation, les collecteurs éventuels de départ et de retour de chauffage seront positionnés dans l'appartement ;
- Les tuyauteries d'alimentation des radiateurs en tube synthétique.

L'installation est apparente dans les caves, chaufferies, locaux techniques et les locaux non plafonnés. Pour les autres locaux, l'installation est encastrée ou mise dans un faux plafond si l'environnement ne le permet pas.

## Radiateurs

Les radiateurs avec grilles d'habillage sont en acier à panneaux, ils sont équipés de vannes thermostatiques de type Danfoss ou similaire.

L'alimentation du radiateur se fait par encastrement d'un sabot d'alimentation dans les murs, dégagant ainsi complètement le sol de toute tuyauterie (esthétique et facilité de nettoyage). L'emplacement définitif des corps de chauffe est déterminé en collaboration avec les acquéreurs tant que l'état d'avancement des travaux le permet. Des vannes thermostatiques à débit (Kv) réglable permettent d'équilibrer les différents circuits.

Dans la salle de bains est placé un radiateur décoratif sèche serviette de la marque « Radson » de type « Florès » ou similaire à raccordement central. La teinte est blanche et la dimension est adaptée à la configuration et au volume à chauffer.

A la demande de l'acquéreur et avec adaptation de prix, d'autres types de raccords ainsi que d'autres marques de radiateurs (Acova, Jaga, Thermic...) peuvent être proposés en variante.

## Régulation générale

Le vendeur-promoteur se réserve le droit du choix de la régulation global de la résidence.

## Régulation individuelle

Le module de régulation par unité de logement est composé:

- soit d'une vanne de zone 2 voies ;
- soit d'un circulateur individuel ;
- d'une commande par un thermostat d'ambiance ;
- d'un gabarit de compteur.

La régulation est assurée par un thermostat d'ambiance à programmation journalière de type Danfoss ou similaire avec deux programmes distincts : un premier pour les 5 jours de la semaine et un second pour le week-end. Chaque programme peut contenir jusqu'à 6 instructions différentes.

D'autres types de thermostats peuvent être proposés en variante suivant adaptation du prix.

## Comptage

Voir chapitre "Raccordements" ci-après.

## 13. VENTILATION

### VENTILATION DOUBLE FLUX

La ventilation est de type « double-flux » avec récupération d'énergie :

- D'une part, l'alimentation des locaux dits « secs » (séjour, living, chambre, bureau,...) assuré par un système de pulsion mécanique (grille ou similaire) intégré dans les plafonds ou les murs.
- et d'autre part, l'extraction de l'air vicié pour les locaux dits « humides » (salle de bains, cuisine, buanderie, W-C,...) réalisé par un système d'extraction mécanique.

L'installation comporte un échangeur double flux à haut rendement pour récupérer un maximum d'énergie avant de rejeter l'air extrait des "locaux humides" directement à l'extérieur. L'air pulsé dans les "locaux secs" sera donc pré-chauffé via l'échangeur par l'air chaud extrait.

Ce système permet une économie d'énergie importante par rapport à un système classique d'extraction mécanique, tout en assurant une bonne ventilation des appartements.

Pour un bon équilibre du système, les fenêtres et portes extérieures doivent rester fermées.

Le système double-flux est individuel (un système par appartement) pour l'ensemble des appartements.

Les groupes, qu'ils soit collectifs ou individuels, nécessitent un entretien qui restera respectivement à charge de la copropriété ou des acquéreurs.

Les hottes sont à rejet en façade lorsque la disposition de la cuisine le permet. Lorsque le rejet en façade n'est pas envisageable, la hotte de cuisine sera raccordée sur des conduits individuels prévus à cet effet et situés dans les gaines techniques. Dans les deux cas la hotte sera de type motorisée.

Les hottes qui seraient raccordées sur un conduit en gaine technique doivent être d'une puissance suffisante afin de vaincre les pertes de charges entraînées par la hauteur du conduit.

Si des grilles d'extraction sont prévues en façade elles sont de type à ventelles fixes en aluminium thermolaqué dans un ton choisi par l'architecte.

Les conduits de hottes à rejet en façade sont équipés d'un clapet anti-retour et si nécessaire (réglementation acoustique locale ou régionale) d'un flexible silencieux.

Le vendeur-promoteur se réserve le droit d'opter pour le type de système d'extraction qu'il juge le plus approprié

Les bouches d'extraction et/ou de pulsion posées dans les locaux sanitaires sont de type auto-régulantes. Un clapet coupe-feu est placé à chaque passage de gaine technique si cela est imposé par le service incendie.

### *Remarque :*

le système de ventilation ne permet pas le raccordement d'un sèche linge, seule l'utilisation d'un sèche linge à condensation est autorisé dans l'immeuble.

### Parties communes

Une ventilation des communs est prévue.

Le vendeur-promoteur se réserve le choix du dispositif à réaliser.

## 14. ASCENSEUR

### ASCENSEURS POUR PERSONNES

Ascenseur de type électromécanique desservant le niveau de sous-sol, le rez-de-chaussée et les étages. Ce type d'ascenseur ne nécessite pas de salle des machines, la machinerie étant intégrée à la trémie. L'ascenseur a une charge utile de 630 kg pour 8 personnes et est conforme aux normes et prescriptions en vigueur. Il est aussi conçu pour les personnes à mobilité réduite. (passage libre de 90/200H, barre d'appui sur 3 côté, boîtier de commande supplémentaire surbaissé, miroir à mi-hauteur).

La finition intérieure luxueuse de la cabine comporte les points suivants :

- les parois intérieures sont constituées de tôles galvanisées recouvertes d'un film PVC ;
- le sol reçoit un revêtement en pierre naturelle assorti au sol des dégagements, y compris plinthe périphérique ;
- la face avant de la cabine est de finition Inox ou peinte (ton au choix de l'architecte d'intérieur) ;
- les portes de la cabine sont coulissantes à ouverture latérale et de finition intérieure et extérieure inox ;
- la cabine est équipée d'un miroir et de barres d'appui sur 3 côtés ;
- les portes palières sont coulissantes à ouverture latérale et de finition intérieure et extérieure en acierlaqué (voir poste peintures des communs) ;
- le plafond est en inox ou en métal laqué ajouré et est équipé de luminaires intégrés type basse consommation ;
- la signalisation intérieure est composée d'un indicateur de position, d'un indicateur de direction et d'un éclairage de secours ;
- système de télé service permettant d'assurer les prestations liées au service 24h/24. Ces prestations sont assurées lors de la prise d'un contrat de maintenance. Les frais liés à ce contrat ainsi qu'à l'ouverture d'une ligne téléphonique spécifique sont à charge de la copropriété.

Les différents choix de teintes liés à la finition de l'ascenseur sont réalisés par l'architecte ou l'architecte d'intérieur.

## 15. PEINTURE

*Remarque :*

Les prestations reprises au présent chapitre reprennent exclusivement :

- de la peinture de ton blanc ou clair
- des revêtements en fibre de verre structurée de maximum 120gr/m<sup>2</sup>

### PARTIES COMMUNES

Tous les choix des coloris sont définis par l'architecte d'intérieur.

Les murs des espaces communs plafonnés sont peints au latex (2 couches) sur fibre de verre structuré.

Les plafonds de ces espaces communs et les cages d'escalier plafonnés sont peints au latex (primer + 2 couches).

Les dégagements des communs non plafonnés, sont peints au latex (2 couches) ou avec un enduit structuré (1 couche).

Les espaces communs, locaux techniques ou locaux assimilés non plafonnés sont simplement jointoyés et ne sont pas peints.

Toutes les menuiseries, les huisseries et les ferronneries communes sont peintes ("primer" adapté ou d'usine + 2 couches de laque). Au sous-sol il n'est pas prévu de peindre les ferronneries à l'exception des portes métalliques qui sont peintes des 2 côtés.

### PARTIES PRIVEES

Toutes les peintures intérieures des appartements restent à charge de l'acquéreur.

La où les couches de peintures de finition restent à charge de l'acquéreur, les murs et les plafonds des espaces privés (à l'exception des murs des locaux salle de bains et de douches s'ils sont carrelés) sont peints au latex (1 couche de fond blanche).

Les caves, garages et greniers privatifs sont simplement jointoyés et non peints.

Dans le cas où le poste « peintures des privatifs » ne serait pas réalisé par le corps de métier désigné par le vendeur-promoteur et que l'acquéreur souhaiterait le réaliser par lui-même ou par le biais d'une tierce personne désignée par lui, tous les travaux préparatifs aux peintures définitives (enduisage, ponçage,...) ne font partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

## **16. RACCORDEMENTS-BRANCHEMENTS**

Le raccordement général extérieur de l'immeuble (eau, électricité, télédistribution, téléphone, égouttage,...) est prévu et réalisé suivant les directives imposées par les distributeurs. Un montant à justifier de 3.500 € hors TVA est prévu par unité de logement.

En fonction des frais réels de raccordement, un décompte créditeur ou débiteur sera établi pour chaque acquéreur, le montant global est divisé par le nombre de logements prévus initialement dans l'acte de base.

Le vendeur-promoteur passe les contrats de location, gestion et relevés pour l'ensemble des compteurs à fréquence. Ces contrats sont repris par la co-propriété, pour au minimum la durée de restant à courir jusqu'à l'expiration de la durée de location contractuellement prévue, sans préjudice du droit de la copropriété de résilier anticipativement le contrat dans les conditions y précisées. le vendeur-promoteur précise que ces contrats de location peuvent avoir une durée de maximum 10 ans.

En tous cas les contrats seront repris par chaque co-propiétaire pour une durée de 1 an et 1 jour à dater de la Réception définitive des communs..

Les branchements individuels, les locations des compteurs, les taxes et autres redevances sont à charge des acquéreurs.

### **ELECTRICITE**

Les compteurs d'électricité sont regroupés dans le local commun des compteurs afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ces compteurs sont à charge de l'acquéreur.

Un tableau divisionnaire est placé dans chaque appartement et est relié au compteur.

Un compteur commun est prévu pour l'ensemble des parties communes. Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge des acquéreurs.

### **TELEPHONIE**

Le vendeur-promoteur fait raccorder l'immeuble au réseau de téléphonie publique. Ce raccordement général du bâtiment est à charge des acquéreurs dans le cadre du forfait raccordement (même s'ils n'utilisent pas ce service). Le vendeur-promoteur prévoit l'ensemble de l'installation pour permettre à chaque acquéreur d'utiliser les services proposés par la société distributrice en fonction des possibilités de l'installation réalisée et décrite auparavant. Le branchement au service téléphonie se fait via demande du propriétaire auprès de la société distributrice.

Ce branchement ainsi que les éventuelles taxes et l'abonnement annuel sont à charge des propriétaires.

### **TELEDISTRIBUTION**

Le vendeur-promoteur fait raccorder l'immeuble au réseau télédistribution. Ce raccordement général du bâtiment est à charge des acquéreurs dans le cadre du forfait raccordement (même s'ils n'utilisent pas ce service).

Le vendeur-promoteur prévoit l'ensemble de l'installation pour permettre à chaque acquéreur d'utiliser les services proposés par la société distributrice en fonction des possibilités de l'installation réalisée et décrite auparavant.

Le branchement des prises au service télédistribution (répartiteur) se fait après demande du propriétaire auprès de la société distributrice.

Ce branchement, ainsi que les éventuelles taxes et l'abonnement annuel sont à charge des acquéreurs.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas où la (ou les) société(s) distributrice(s) - pour la téléphonie et/ou pour la télédistribution - aurai(en)t des exigences particulières par rapport aux installations ou dispositifs de raccordement le vendeur-promoteur se réserve le droit d'adapter les descriptions qui précèdent et tout supplément de prix qui pourrait en découler serait à charge des acquéreurs dans le cadre du forfait raccordement.

### **GAZ**

Un compteur général de gaz est placé dans un local technique prévu à cet effet.

La reprise du compteur général se fera par la co-propiété dès l'occupation du 1<sup>er</sup> appartement, avec redistribution des coûts via les charges aux divers occupants.

Les frais d'ouverture, de taxes et de location de ce compteur sont à charge des acquéreurs.

### **EAU**

Les compteurs individuels « eau froide » de chaque appartement sont placés dans un local commun prévu à cet effet.

Dans ce même local est également implanté un compteur « communs » et éventuellement « hydrants ».

L'eau chaude sanitaire est produite au départ d'une alimentation via le compteur "communs" et le comptage se fait à l'aide de compteurs répartiteurs à fréquence. La location de ce compteur et les taxes sont à charge des acquéreurs via le syndic d'immeuble.

La reprise du compteur "communs" se fera par la copropriété dès l'occupation du 1<sup>er</sup> appartement avec redistribution des coûts via les charges aux divers occupants.

### **CHAUFFAGE**

Un compteur de passage (type intégrateur) à lecture à fréquence est prévu pour chaque appartement.

La location de ce compteur et les taxes sont à charge de l'acquéreur via le syndic d'immeuble.

Le contrat de location établi à la demande du vendeur-promoteur comprend :

- la mise à disposition du compteur à calories ;
- l'assurance omnium ;
- la lecture pour le calcul des charges.

## 17. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les abords seront réalisés suivant les plans et choix de l'architecte, du paysagiste et des prescriptions urbanistiques. L'engazonnement et les haies sont compris.

- Les parkings privatifs seront fermés par une porte de garage sectionnelle motorisée. Chaque parking privatif disposera d'un émetteur à distance ;
- Les parkings de sous-sol sont accessibles par une rampe en béton strié ;
- Un feu de signalisation est prévu pour gérer les entrées et sorties alternées des véhicules ;
- Les terrasses des appartements du rez-de-chaussée sont réalisées en bois de type Ipé ou similaire.

Le terrain non privatif est traité en parc engazonné accessible à l'ensemble des différentes résidences ; Un chemin de promenade en dolomie équipé de bordures avec une placette est prévu à l'arrière de la résidence. Ces aménagements sont complétés par des haies en charmille, des plantations, des bancs en bois suivant les indications portées aux plans, ainsi que des éclairages extérieurs.

Des jardins à jouissance privative sont affectés à la plupart des appartements du rez-de-chaussée. Ces jardins seront engazonnés et clôturés à l'aide de jeunes pousses de charmes ou de hêtres ou similaires là où ils ne surplombent pas des locaux en sous-sol. Dans le cas où ils sont établis sur un sous-sol construit la séparation est réalisée à l'aide d'une clôture galvanisée ou plastifiée de part et d'autre de laquelle sont plantées 2 rangées d'une plante grimpante permettant une protection visuelle en hiver comme en été. L'entretien de ces jardins privatifs est à charge des appartements correspondants.

Sur la profondeur de la terrasse, la séparation entre jardins voisins est réalisée :

- soit au moyen de mur de soutènement en élément préfabriqué en béton (ou similaire) éventuellement surmonté d'un brise vue;
- soit au moyen d'une clôture galvanisée ou plastifiée d'une hauteur de +/-2m de part et d'autre de laquelle sont plantées 2 rangées d'une plante grimpante permettant une protection visuelle en hiver comme en été.

## 18. CUISINE EQUIPEE

### MODALITES

Le fournisseur de cuisines est choisi et agréé par le vendeur-promoteur à l'exclusion de tout autre fournisseur. La cuisine est facturée à l'acquéreur par le fournisseur de la cuisine. Le vendeur-promoteur déduit le montant de la provision incluse dans le montant de vente sur simple présentation de la facture dûment acquittée par le fournisseur de cuisines.

Le montant de la provision est de :

- 3.000 € HTVA pour un studio ;
- 4.250€ HTVA pour un appartement 1 chambre ;
- 4.850 € HTVA pour un appartement 2 chambres ;
- 5.500 € HTVA pour un appartement 3 chambres ou un 2 chambres avec bureau.

### SERVICE ET GARANTIE

La conception de la cuisine équipée est élaborée en collaboration avec l'acquéreur et le conseiller spécialisé et fait l'objet d'un avant-projet personnalisé.

Le placement de la cuisine équipée fait partie intégrante des travaux de l'immeuble. Dès lors, ces travaux (de la prise de mesures à la réception des travaux) sont organisés et coordonnés conjointement avec le vendeur-promoteur.

Le vendeur-promoteur organise l'intervention des différents corps de métier (plombiers, carreleurs, plafonneurs, électriciens et menuisiers).

Les appareils électroménagers sont soumis à la garantie du fabricant et les meubles ont une garantie de 7 ans.

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

#### Les corps des meubles

Les corps, y compris les tablettes, sont constitués de panneaux de particules de haute densité de 19 mm d'épaisseur surfacés en mélaminé.

Un vide sanitaire de 71 mm à l'arrière des éléments bas profondeur 56 cm permet un passage des tuyauteries et une bonne circulation de l'air. Les meubles hauts disposent d'un vide sanitaire de 16 mm qui permet le passage des fils électriques.

Les dos des meubles sont en panneaux de fibres moyenne densité (MDF) de 4 mm, laqués sur les surfaces intérieures.

Tous les chants (avant, dessus et dessous) sont plaqués en mélaminé.

Le chant arrière est protégé contre l'humidité par un placage en kraft.

#### Les façades

Différents choix sont disponibles avec ou sans adaptation de prix:

- **Mélatinées :** Surfaçage mélaminé sur panneaux de particules de 19 mm d'épaisseur avec chants en PVC.
- **Stratifiés :** Surfaçage stratifié sur panneaux de particules de 19 mm d'épaisseur avec chants en PVC ou stratifiés.

- **Polymères** : Surfaçage intégral (y compris les chants) polymère sur panneaux de fibre moyenne densité (MDF) de 19 mm d'épaisseur. Le polymère est une matière à effet de métamérisme important (qui change de teinte en fonction de l'éclairage). L'assortiment avec d'autres matières (corps de meuble en mélaminé par exemple) dans un même contretypage de teinte peut donc varier en fonction de la nature de l'éclairage (fluorescent, halogène ou incandescent).
- **Postformées** : Surfaçage intégral (y compris les chants) mélaminé ou stratifié sur panneaux de particules de 19 mm d'épaisseur. Les chants verticaux sont arrondis.
- **Bois massif** : Les façades sont traitées avec des vernis polyuréthanes anti-jaunissants. Les façades en bois massif sont toujours sélectionnées et teintées à la contremarque afin d'obtenir une unité d'aspect et de teinte optimale. Le bois reste une matière naturelle et malgré une sélection rigoureuse nous ne garantissons pas une uniformité absolue des tons, veinage, placage. De légères variations peuvent exister d'une porte à l'autre. Des nœuds sont acceptés en fonction du choix du bois et du modèle.

#### Les plinthes

De 11 ou 15 cm de hauteur, elles sont constituées d'un profil surfacé dans la même finition que la façade. Elles sont pourvues d'un profil en matière synthétique en partie basse pour éviter la rétention d'eau. Montage et démontage par simple clipsage pour faciliter l'entretien.

#### Les charnières

Avec une ouverture à 110°C, les charnières sont réglables en 3 dimensions, entièrement métalliques finition nickelé mat.

#### Les tiroirs

Les côtés entièrement métalliques enveloppent les glissières et les rendent invisibles (protection contre les poussières). L'ouverture des tiroirs est totale. La capacité de charge est de 35 kg, les faces sont réglables latéralement et en hauteur.

Dans le cas de cuisines en bois massif, les tiroirs sont composés d'une structure en hêtre massif et d'un fond plaqué vernis de 8 mm, assemblés à queue d'aronde et montés sur un système de coulisses invisibles supportant une charge de 30 kg avec ouverture totale.

#### Les plans de travail

Les plans de travail sont constitués d'un panneau de particules à haute densité stratifié de 38 mm d'épaisseur. Le chant est soit post formé (stratifié) ou en PVC.

Le panneau est hydrofugé dans la masse.

Les éventuelles tablettes sont comprises dans le poste cuisine.

Autres choix possibles avec adaptation de prix : pierre naturelle, bois massif, matière synthétique,...

Le placement et le raccordement des différents appareils sont inclus dans le budget cuisine.

Les caractéristiques de la hotte devront répondre aux normes de ventilation de l'appartement.

#### Les faïences

Les faïences entre plan de travail et les meubles hauts peuvent être prévues. Les carreaux sont à choisir par l'acquéreur avec le cuisiniste. Ce dernier intégrera le coût de ce poste dans son devis.

#### Les placards

Des placards de finitions diverses peuvent être prévus en option.

#### Les appareils électroménagers

En fonction du budget alloué l'acquéreur aura la faculté de choisir son matériel parmi les meilleures marques du marché.

Le placement et le raccordement des différents appareils sont inclus dans le budget cuisine.

Les caractéristiques de la hotte devront répondre aux normes de ventilation de l'appartement.

## 19. CLAUSES ADMINISTRATIVES

### A. Divers

L'acquéreur s'interdit de faire réaliser, avant la réception, des travaux dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur-promoteur ou sans l'accord exprès de celui-ci. Cet accord est à la libre discrétion du vendeur-promoteur.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive du vendeur-promoteur.

Les fissures dues aux retraites ou aux dilatations des matériaux qui peuvent survenir dans les bâtiments ne peuvent donner lieu à aucune contestation ni à aucun retard dans les paiements de la part de l'acquéreur, ni à un dommage-intérêt quelconque.

Les réparations qui seraient à effectuer par le vendeur-promoteur du fait du tassement du bâtiment notamment, sont limitées aux travaux qu'il a lui-même réalisés.

### B. Visites de chantier

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du vendeur-promoteur, après avoir pris rendez-vous. L'acquéreur dispose cependant bien entendu du droit de visite régulier du chantier, mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le vendeur-promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident. Les mesures concernant la sécurité devront être respectées.

Le rendez-vous demandé par l'acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement donné lors de chaque demande de paiement de tranche, pour permettre à celui-ci, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué. Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

L'acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au vendeur-promoteur et à l'architecte.

## 20. INFORMATIONS PRATIQUES, entretien et usage « en bon père de famille ».

La ventilation permanente ou régulée des locaux est impérative afin d'éviter tout risque de condensations ou de moisissures.

En cas de système de ventilation double-flux, de sorte à ne pas perturber l'équilibre du système de ventilation, les utilisateurs sont invités à entrouvrir légèrement la fenêtre de cuisine lors de l'utilisation intensive de la hotte.

Des variations de teintes sont possibles dans les bétons architectoniques et pierres naturelles et ne peuvent donner lieu à des réductions du prix.

L'entretien et le nettoyage régulier des écoulements de balcons et de terrasses sont obligatoires.

L'entretien régulier des parties mobiles des menuiseries extérieures est vivement conseillé.

Dans les premières années des micro-fissures peuvent apparaître dans les enduits, elles sont dues soit à des mouvements de stabilisation de l'immeuble ou à des retraites et/ou dilatations entre matériaux de natures différentes. Ces micro-fissures sont normales et sans conséquences structurelles. Il est conseillé d'attendre entre 3 et 5 ans (idéalement lors du rafraîchissement des peintures) pour procéder à leurs réparations. Ces réparations sont à charge du propriétaire.


Dans l'intérêt de sa clientèle et dans un but constant d'amélioration de ses constructions, THOMAS & PIRON se réserve le droit d'apporter, sans préavis, des modifications aux données du présent descriptif.

Fait à Our-Paliseul, le,

sous réserves de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales.

Ce cahier des charges a été établi par la S.A. THOMAS & PIRON et a été agréé et adopté par BURO 5 sprl.

**Note importante** : si ce document n'est pas celui signé par le vendeur-promoteur et l'architecte qui a été annexé aux documents de vente, il ne constitue qu'une version provisoire du cahier des charges commercial et n'est transmis qu'à titre purement indicatif.

  
Pour le vendeur promoteur  
Monsieur Gottschalk,  
Gestionnaire de projet.

Pour BURO 5 sprl  
Monsieur Chambon,  
Architecte.

