

RESIDENCE MOSANE

Blocs A et B

rue Paule Bisman 1

rue Yvonne Perin 2

5100 JAMBES (NAMUR)



Immeuble résidentiel de 34 appartements

CAHIER SPECIAL DES CHARGES – immeuble 2

Promoteur-Vendeur	<p>PLATEAU D'ERPENT sa (IMMOBEL sa et THOMAS & PIRON HOLDING sa) rue du Fort d'Andoy 5 – B – 5100 NAMUR tél : 081.32.24.24 infotpbat@thomas-piron.eu</p>
Bureau d'Architecture	<p>ATELIER DE L'ARBRE D'OR sa rue du Lombard 65 – B - 5000 NAMUR</p>
Entreprise Générale	<p>THOMAS & PIRON BATIMENT sa rue du Fort d'Andoy 5 – B-5100 NAMUR tél : 081.32.24.24 infotpbat@thomas-piron.eu</p>
Coordinateur Sécurité	<p>SIXCO sarl rue de Beth 10 – B - 6852 OPONT</p>
Bureau d'Ingénieurs	<p>SIX Consulting & Engineering sa rue d'Arlon 2 – L - 8399 WINDHOF</p>
Bureau d'Etude Techniques Spéciales	<p>SIX Consulting & Engineering sa rue d'Arlon 2 – L - 8399 WINDHOF</p>

Indice

Date

0

09 août 2019

Avenant(s) en fin de document

2

Contenu

1. PREAMBULE	6
1.1 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	6
1.2 GENERALITES	7
2. PERFORMANCES ENERGETIQUES	9
2.1 NIVEAU ENERGETIQUE GLOBAL	9
2.2 ISOLATION THERMIQUE DES PAROIS	9
2.3 ETANCHEITE A L'AIR	10
3. PERFORMANCES ACOUSTIQUES	11
3.1 RESPECT DE LA REGLEMENTATION	11
3.2 MESURE DE BRUIT D'ENVIRONNEMENT SONORE EXTERIEUR	11
3.3 ISOLATION ACOUSTIQUE DES DALLES (BRUITS DE CHOCS)	11
3.4 ISOLATION ACOUSTIQUE DES PAROIS	11
3.5 REMARQUES	11
4. GROS ŒUVRE	12
4.1 INSTALLATION DU CHANTIER	12
4.2 TERRASSEMENT	12
4.3 NIVELLEMENT DES ABORDS	12
4.4 STABILITE	12
4.5 FONDATIONS	12
4.5.1 Boucle de terre	12
4.5.2 Semelles de fondation, pieux, faux puits, radier, ...	12
4.5.3 Maçonneries du sous-sol	12
4.6 ETANCHEITE DES SOUS-SOLS	12
4.6.1 Etanchéité des murs contre terre	12
4.6.2 Drainage horizontal	13
4.7 EVACUATION ET EPURATION DES EAUX	13
4.7.1 Bassin(s) d'orage	13
4.7.2 Citerne	13
4.8 STRUCTURE	13
4.8.1 Maçonneries portantes	13
4.8.2 Maçonneries non-portantes	14
4.8.3 Béton armé	14
4.8.4 Structure métallique	14
4.9 DALLE DE SOL	14
4.10 PLANCHERS	14
4.11 ESCALIERS	14
4.12 PAREMENT	14
4.12.1 Murs avec parement en briques	14
4.12.2 Murs avec plaques de fibrociment ("EQUITONE" ou similaire)	15
4.12.3 Protection des murs extérieurs	15
4.13 BALCONS	15
4.13.1 Balcons en saillie (sortants)	15
4.13.2 Balcons ou parties de balcons rentrants : voir "toitures plates"	15
4.14 LINTEAUX ET SEUILS	15
4.14.1 Linteaux des baies extérieures	15
4.14.2 Seuils pour parements lourds	15
4.14.3 Seuils pour parements légers (bardage, ...)	16
4.15 CHEMINEE	16
4.15.1 Chaudière centralisée en sous-sol	16
5. TOITURE	17
5.1 SECURITE	17
5.2 TOITURES PLATES	17
5.2.1 Agrégations / labels	17
5.2.2 Toitures plates non accessibles	17
5.2.3 Toitures plates accessibles	17



5.2.4	Système d'évacuation des eaux	18
5.3	<i>BALCONS</i>	18
5.3.1	Balcons en saillie non isolés	18
5.3.2	Encadrement de fenêtres et balcon couvert	18
5.4	<i>EXUTOIRES DE FUMÉES</i>	18
6.	MENUISERIE EXTERIEURE	19
6.1	<i>GENERALITES</i>	19
6.1.1	Performance thermique	19
6.1.2	Performance acoustique	19
6.1.3	Généralités – Ventilation – Types de châssis	19
6.2	<i>CHASSIS DES SAS D'ENTREE</i>	19
6.3	<i>CHASSIS EN FACADE</i>	19
6.3.1	Châssis en aluminium thermo-laqués	19
6.3.2	Quincailleries	19
6.4	<i>VITRAGE</i>	19
6.4.1	Type de vitrage	19
6.4.2	Performances thermiques	20
6.4.3	Performances à la sécurité des personnes	20
6.4.4	Performances sécurité à l'effraction	20
6.5	<i>FERRONNERIE</i>	20
6.5.1	Garde-corps	20
6.5.2	Mains courantes des escaliers communs	20
6.5.3	Encadrement de fenêtre	20
6.5.4	Brise-vue	20
6.6	<i>PORTES DE GARAGE</i>	20
6.6.1	Porte sectionnelle	20
6.6.2	Porte extérieure	21
6.7	<i>LIGNES DE VIE</i>	21
7.	CLOISONNEMENT	22
7.1	<i>GENERALITES</i>	22
7.2	<i>GAINES TECHNIQUES</i>	22
7.3	<i>DOUBLAGE DES MURS MITOYENS</i>	22
8.	PLAFONNAGE	23
8.1	<i>GENERALITES</i>	23
8.2	<i>ENDUIT MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS</i>	23
8.3	<i>ENDUIT PELLICULAIRE OU ENDUIT MINCE SUR MURS</i>	23
8.4	<i>NATTES ETANCHES</i>	23
8.5	<i>FAUX-PLAFONDS / CAISSONS</i>	23
8.6	<i>TABLETTES</i>	23
8.7	<i>RESSERRAGES INTERIEURS</i>	24
8.7.1	Entre parois verticales et dalles béton armé (BA)	24
8.7.2	Entre parois verticales et plafonds en plaques	24
8.7.3	Périmètre intérieur des menuiseries extérieures	24
9.	CHAPES - REVETEMENTS DE SOLS ET MURS	25
9.1	<i>SOLS</i>	25
9.1.1	Sol des sous-sols	25
9.1.2	Sol du rez-de-chaussée et des étages	25
9.2	<i>MURS</i>	26
9.2.1	Faïences murales	26
10.	MENUISERIE INTERIEURE	27
10.1	<i>CLES</i>	27
10.2	<i>PORTES</i>	27
10.2.1	Porte d'entrée des appartements (porte palière)	27
10.2.2	Portes intérieures des appartements	27
10.2.3	Portes des communs	28
10.2.4	Portes des sous-sols (caves, locaux techniques, ...)	28
10.2.5	Arrêts de portes	28



10.3	PLAFOND DU HALL D'ENTREE	28
10.4	BOITES AUX LETTRES	28
11.	SANITAIRES	29
11.1	GENERALITES	29
11.1.1	Descriptif de l'installation	29
11.1.2	Informations complémentaires	29
11.2	APPAREILS SANITAIRES	30
11.3	HABILLAGE VERTICAL DE BAIGNOIRE	34
11.4	POMPES DE RELEVAGE	34
11.5	ROBINETS EXTERIEURS	35
11.6	RESEAU INCENDIE	35
12.	CHAUFFAGE	36
12.1	GENERALITES	36
12.1.1	Locaux non chauffés	36
12.1.2	Corps de chauffe	36
12.1.3	Démarrage et entretien	36
12.2	CHAUFFAGE A PRODUCTION COLLECTIVE CENTRALISEE ET EMISSION PAR RADIATEURS	36
12.2.1	Production de chauffage : chaudière gaz	36
12.2.2	Production d'eau chaude sanitaire couplée à la chaudière	36
12.2.3	Distribution (tuyauteries)	36
12.2.4	Emission : radiateurs	36
12.2.5	Régulation	37
12.2.6	Comptage	37
13.	VENTILATION	38
13.1	VENTILATION DES SOUS-SOLS	38
13.1.1	Caves	38
13.1.2	Garage collectif	38
13.2	VENTILATION DES PARTIES COMMUNES	38
13.3	VENTILATION DES PARTIES PRIVATIVES	38
13.3.1	Ventilation double flux	38
13.3.2	Hottes de cuisine	38
14.	ELECTRICITE	39
14.1	INSTALLATION ELECTRIQUE DES COMMUNS	39
14.2	INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR LOGEMENT)	39
14.3	VIDEOPHONIE	40
14.4	DETECTION INCENDIE PRIVATIVE	40
14.5	DETECTION – ANNONCE – ALERTE – ALARME DES PARTIES COMMUNES	40
14.6	ALARME PRIVEE ANTI-INTRUSION	41
14.7	SIGNALISATION	41
14.8	TELEPHONIE	41
14.8.1	Câblage Data (avec fibre optique)	41
14.9	TV	41
14.9.1	Câblage coaxial	41
14.10	HI-FI	41
15.	ASCENSEURS	42
15.1	ASCENSEURS POUR PERSONNES	42
16.	CUISINE EQUIPEE	43
16.1	CUISINE EQUIPEE EN BASE	43
16.1.1	Si l'acquéreur n'achète pas sa cuisine via les services du promoteur-vendeur	43
17.	PEINTURE	44
17.1	PARTIES COMMUNES	44
17.2	PARTIES PRIVEES	44
18.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	45
18.1	PARKINGS	45
18.1.1	Aériens	45
18.1.2	En sous-sol	45
18.2	CHEMINS D'ACCES	45



18.3	TERRAIN NON PRIVATIF	45
18.4	TERRASSES ET JARDINS A JOUISSANCE PRIVATIVE DU REZ-DE-CHAUSSEE	45
18.5	LOCAUX EXTERIEURS POUR VELOS	46
19.	RACCORDEMENTS – BRANCHEMENTS	47
19.1	TRAVAUX DE RACCORDEMENT	47
19.2	BRANCHEMENTS	47
19.3	ELECTRICITE	47
19.4	TELEPHONIE	47
19.5	TELEDISTRIBUTION	47
19.6	CONDITIONS PARTICULIERES	48
20.	CLAUSES ADMINISTRATIVES	49
20.1	DIVERS	49
20.2	RECEPTION DES PARTIES PRIVATIVES	49
20.3	VISITES DE CHANTIER	49
20.4	DEVELOPPEMENT DU PROJET	49
21.	INFORMATIONS PRATIQUES – Entretien et usage en bon père de famille	50

1. PREAMBULE

1.1 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le présent Cahier Spécial des Charges porte sur la construction de l'immeuble à appartements "MOSANE", composé de deux blocs dénommés "A" et "B", sis rue Paule Bisman 1 (bloc "A") et rue Yvonne Perin 2 (bloc "B"), dans la prolongation de l'actuelle rue des Myosotis, à 5100 JAMBES, sur le site "LE PLATEAU", inscrit au cadastre NAMUR 26, Division ERPENT, Section B, parcelle n° 14 C4 et NAMUR 4, Division Jambes 2, Section D, parcelles n° 33, 35 M et 36.

Cet immeuble fait partie du nouveau quartier "LE PLATEAU" en cours de réalisation sur les entités d'Erpent et de Jambes (Namur) et mis en œuvre par la société de promotion PLATEAU D'ERPENT s.a. dont les actionnaires sont les sociétés IMMOBEL s.a. et THOMAS & PIRON HOLDING s.a.

Le projet comportera principalement plusieurs immeubles à appartements, plusieurs ensembles de maisons, un bureau pour profession libérale, un parc public arboré, une maison de quartier et des voiries.

La mise en œuvre complète de ce nouveau quartier comportera plusieurs phases de développement.

L'immeuble "MOSANE" (immeuble 2) fait partie de la première phase du quartier. Cette résidence est organisée en deux blocs, comportant au total 34 appartements sur 4 niveaux hors sol.

Sous l'ensemble de l'immeuble, le sous-sol comprend des parkings couverts, des caves et les locaux techniques (eau/gaz, électricité, chaufferie).

bloc "A" (17 appartements)

- rez-de-chaussée (niveau 0) :
 - 1 studio ;
 - 2 appartements 2 chambres ;
 - 1 appartement 3 chambres ;
- 1^{er} étage (niveau 1) :
 - 2 studios ;
 - 1 appartement 1 chambre ;
 - 2 appartements 2 chambres ;
- 2^{ème} étage (niveau 2) :
 - 2 studios ;
 - 1 appartement 1 chambre ;
 - 2 appartements 2 chambres ;
- 3^{ème} étage (niveau 3) :
 - 1 studio ;
 - 1 appartement 2 chambres + bureau ;
 - 1 appartement 3 chambres.

bloc "B" (17 appartements)

- rez-de-chaussée (niveau 0) :
 - 1 studio ;
 - **1 appartement 1 chambre adapté pour Personnes à Mobilité Réduite ;**
 - 1 appartement 2 chambres
 - 1 appartement 3 chambres ;
- 1^{er} étage (niveau 1) :
 - 2 studios ;
 - 1 appartement 1 chambre ;
 - 2 appartements 2 chambres ;
- 2^{ème} étage (niveau 2) :
 - 2 studios ;
 - 1 appartement 1 chambre ;
 - 2 appartements 2 chambres ;
- 3^{ème} étage (niveau 3) :
 - 1 studio ;
 - 1 appartement 2 chambres + bureau ;
 - 1 appartement 3 chambres.

Sous-sol : - 31 emplacements de parking dont 2 accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- 34 caves privatives dont 5 accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.

Extérieur : - 7 emplacements de parking sous car-port dont 1 accessible aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- 6 emplacements de parking dont 1 accessible aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- une soixantaine d'emplacements pour vélos répartis dans 2 abris couverts et fermés.

Les appartements du rez-de-chaussée bénéficient de terrasse(s) et de jardinet(s) à jouissance privative à l'avant et/ou à l'arrière de l'immeuble. Aux étages, chaque appartement est agrémenté d'un balcon ou d'une terrasse à jouissance privative.

Chacun des deux blocs est équipé d'une circulation verticale (hall d'entrée, ascenseur et escaliers) desservant les quatre niveaux. Les halls d'entrée sont équipés d'un meuble "boîtes aux lettres" et d'un vidéophone.

Afin d'assurer un tri sélectif des déchets générés par les résidents, des poubelles-conteneurs enterrés (déchets ménagers, déchets organiques, PMC, papiers-cartons et verre, selon l'organisme de collecte) seront disposés dans le quartier ou sur la parcelle de l'immeuble selon les critères d'implantation de l'organisme de collecte. Via un badge électronique (ou tout autre système installé par l'organisme de collecte), chaque habitant pourra y déposer ses déchets. Ce mode de gestion des déchets permet un tri sélectif, un dépôt immédiat et évite le stockage d'immondices dans les appartements et les sous-sols de l'immeuble avec tous les aléas logistiques y attenants.

Dans un souci d'homogénéité et d'efficacité organisationnelle et financière, l'entretien de l'ensemble des jardins à jouissance privative et des abords communs de la copropriété sera effectué par une entreprise de jardins. Cette organisation évitera l'achat de multiples tondeuses au sein de l'immeuble et une gestion des déchets de tonte.

Deux espaces en aval du quartier, en dehors de la parcelle de l'immeuble objet des présentes, aménagés en "moraines sèches" assureront le rôle de bassin tampon en cas de fortes précipitations pluviales afin d'éviter une éventuelle congestion rapide des canalisations d'évacuation des eaux de pluie.

1.2 GENERALITES

Le but du présent Cahier Spécial 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 promoteur-vendeur est conçu afin de garantir la qualité de ses réalisations. Il constitue la synthèse d'une expérience de plus de 40 années et la mise en application de techniques de constructions innovantes et éprouvées. Les normes et les obligations en matière de construction que ce soit au niveau thermique, acoustique, sécurité incendie, ventilation, étanchéité, ascenseur, ... sont intégrées dans l'étude et l'exécution.

En cas de doute ou de contestation, la preuve du non-respect des normes incombe à l'acquéreur.

En concertation avec l'acquéreur, le promoteur-vendeur 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 Spécial des Charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. Le promoteur-vendeur 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 promoteur-vendeur. 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 promoteur-vendeur 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 présent Cahier Spécial 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 promoteur-vendeur se réserve le droit d'adapter certaines spécifications décrites dans le présent Cahier Spécial 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 promoteur-vendeur 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 promoteur-vendeur dans le cadre de la garantie, le promoteur-vendeur ne pourra être tenu responsable des frais de remplacement de l'intégralité du carrelage concerné.

Il en va de même pour tous les autres éléments de finition tels que parquets, les portes et ses accessoires, les meubles et les appareils sanitaires, dont le modèle original ne serait plus disponible.

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 Spécial des Charges).

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

Les implantations et les choix liés aux techniques spéciales et aux matériaux seront déterminés par le promoteur-vendeur pour les appartements invendus lors de la phase d'encastrement.

L'acquéreur est averti que des conduites d'alimentation et/ou d'évacuation dans les sous-sols et zones de services sont apparentes. Ces conduites peuvent être intégrées dans des locaux privatifs. L'encombrement de ces canalisations est réduit au maximum en fonction des possibilités liées aux contraintes d'exécution. Ces canalisations font parties intégrantes du gros-œuvre et ne peuvent être modifiées par l'acquéreur.

Seules les entreprises de premier ordre seront chargées des travaux pour les différents corps d'état.

Remarque : tous les noms de produits ou d'équipements cités dans le présent Cahier Spécial des Charges le sont à titre indicatif, le constructeur pourra toujours leur substituer des produits de qualité et/ou performances similaire(s) disponibles sur le marché.

2. PERFORMANCES ENERGETIQUES

2.1 NIVEAU ENERGETIQUE GLOBAL

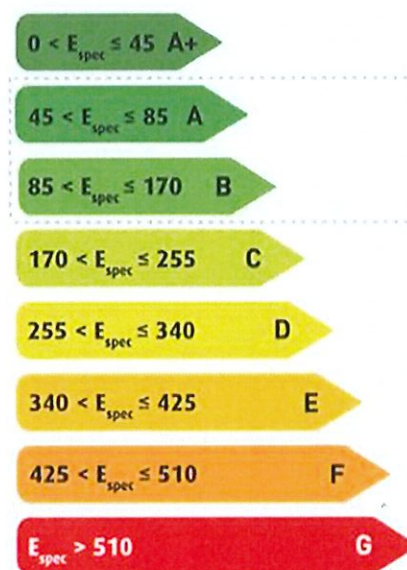
Le NIVEAU GLOBAL D'ISOLATION « K » de cet immeuble est conforme au niveau d'exigence requis par la réglementation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme (31 août 2015), à savoir un niveau « K » inférieur au K35.

L'indice de NIVEAU GLOBAL de consommation énergétique « E_w » est conforme pour chaque appartement au niveau d'exigence requis par la réglementation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme (31 août 2015), à savoir un niveau « E_w » inférieur à E_w 80.

Le niveau E_w peut varier pour chaque appartement en fonction de sa taille, de ses ouvertures de baies et de leur orientation.

La CONSOMMATION SPECIFIQUE en énergie primaire « E_{spec} » est conforme pour chaque appartement au niveau d'exigence requis par la réglementation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme (31 août 2015), à savoir un niveau « E_{spec} » strictement inférieur à E_{spec} 130 [kWh/(m².an)].

La consommation E_{spec} peut varier pour chaque appartement en fonction de sa taille, de ses ouvertures de baies et de leur orientation.



2.2 ISOLATION THERMIQUE DES PAROIS

Voir les différents postes concernés ci-après.

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

Type de paroi	Paroi	Type d'isolant	Epaisseur d'isolant
Mur	Mur extérieur parement briques	Panneaux de PUR ou PIR	12 cm
	Mur extérieur bardage plaques de fibrociment	Panneaux de PUR ou PIR	16 cm
	Mur tête d'ascenseur/décalage niveaux toitures	Panneaux de PUR ou PIR	14 cm
	Mur des cages d'escalier au sous-sol vers caves	Panneaux de laine minérale et fibres de bois	8 cm
	Mur intérieur mitoyen ou vers communs	Laine minérale	4 cm
	Mur contre terre	Panneaux de polystyrène extrudé (XPS)	10 cm
Sol	Plancher rez-de-chaussée	Sous-chape en mousse polyuréthane projeté	12 cm
	Plancher étages	Sous-chape en béton léger (béton mousse)	8 cm
	Sol cage escalier et dégagement ascenseur/escalier en sous-sol	Panneaux de polystyrène extrudé (XPS)	6 cm
	Dalle sur extérieur	Panneaux de PUR ou PIR	10 cm
Toiture	Toiture plate non accessible – type bitumineux – support dalle béton armé	Panneaux de PUR ou PIR	14 cm

Le Plateau d'Erpent – Résidence Mosane – blocs A et B

Toiture plate accessible aux piétons – type bitumineux – support dalle béton armé (incl : plancher de terrasse, balcon rentrant)	Panneaux de PUR ou PIR	10 cm
Couvrant sous-sol	Panneaux de PUR ou PIR	3 cm

Remarque : 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 seront isolés de sorte à rencontrer les exigences de la réglementation thermique.

2.3 ETANCHEITE A L'AIR

L'étanchéité à l'air du bâtiment ou des logements doit être suffisamment efficace pour éviter le refroidissement intérieur par pénétration de l'air extérieur froid. Cette étanchéité est réalisée sur la face intérieure ou chaude des parois extérieures. Elle sera traitée par la mise en place de membrane, de joints, de bandes de liaison adhésives et par les matériaux de finition dont le plafonnage.

Un test d'étanchéité à l'air est prévu pour certains appartements qui déterminera le niveau de performance de l'étanchéité à l'air des appartements concernés.

3. PERFORMANCES ACOUSTIQUES

3.1 RESPECT DE LA REGLEMENTATION

Les performances acoustiques de cette résidence visent à répondre au niveau de « confort acoustique normal » de la NBN S01-400-1. Cependant des dérogations seront éventuellement envisagées. C'est le cas par exemple lors de la suppression des halls d'entrée et les halls de nuits dans les logements de petites tailles de types « studio » ou « appartement 1 chambre », ou le contact direct entre des locaux techniques et des pièces de vie.

3.2 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 en date du 04 juillet 2014 à savoir :

- ❖ façade avant : LA < 60 dB(A) ;
- ❖ façade arrière : LA < 60 dB(A) ;
- ❖ façade latérale droite : LA < 60 dB(A) ;
- ❖ façade latérale gauche : LA < 60 dB(A).

3.3 ISOLATION ACOUSTIQUE DES DALLES (BRUITS DE CHOCS)

Une membrane souple type "ACOUSTICFOAM" ou équivalent, 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 autour de tous les éléments ponctuels (colonnes, voiles, canalisations d'évacuation traversantes) sur toute l'épaisseur de la chape et du carrelage.

3.4 ISOLATION ACOUSTIQUE DES PAROIS

L'isolation acoustique au niveau des murs mitoyens est traitée par un doublage du mur au moyen d'un isolant acoustique et d'un contre-mur en carreau de plâtre.

Certaines cloisons de gaines seront réalisées par un doublage de la paroi avec interposition d'un matelas en laine minérale de 4 cm afin de réaliser une bonne isolation acoustique.

3.5 REMARQUES

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

4. GROS ŒUVRE

4.1 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.

4.2 TERRASSEMENT

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

Il est prévu le décapage d'une couche de terre arable de ± 20 cm d'épaisseur au droit de :

- ❖ toutes les parties du terrain destinées à former l'assiette du bâtiment ;
- ❖ la rampe d'accès éventuelle ;
- ❖ l'aire de dépôt des terres.

Une partie de cette terre arable est mise en dépôt sur le site pour réaliser, éventuellement, les espaces verts.

4.3 NIVELLEMENT DES ABORDS

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

4.4 STABILITE

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

4.5 FONDTIONS

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.5.3 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 coulée in situ dont l'épaisseur est déterminée par l'ingénieur ;
 - toutes les découpes et encoches prévues aux plans, à réaliser en usine ;
- ❖ soit en voiles de béton armé coulés ;
- ❖ 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 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.

4.6 ETANCHEITE DES SOUS-SOLS

4.6.1 Etanchéité des murs contre terre

Une bande d'étanchéité est soudée au niveau des joints verticaux dans le cas de l'utilisation de pré-murs (mur industrialisé), ainsi qu'à la jonction avec le radier ou les fondations.

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.

Selon les besoins en matière de traitement des ponts thermiques, les soubassements et certaines parties des murs contre-terre seront isolés (voir tableau dans le chapitre « Performances énergétiques »).

4.6.2 Drainage horizontal

Un système de drainage est placé en périphérie du sous-sol. Il est constitué d'un tuyau en PVC perforé entouré d'une membrane type coco ou d'un profilé tubulaire spécifique en PVC récoltant et évacuant les eaux vers le réseau d'égouttage et d'un massif drainant constitué de concassés, enrobé d'une natte non tissée, inaltérable et imputrescible assurant le filtrage de l'eau.

4.7 EVACUATION ET EPURATION DES EAUX

Le système d'épuration à mettre en œuvre 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 le suivant :

- ❖ un réseau de canalisations collecte les eaux usées ménagères (cuisine, salle de bains, machine à laver le linge, ...) 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 ;
- ❖ un deuxième réseau de canalisations collecte les eaux de pluie ;
- ❖ 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 aux odeurs. Si certaines se situent dans les espaces de service communs, elles devront être laissées accessibles pour des interventions techniques éventuelles.

4.7.1 Bassin(s) d'orage

Deux espaces en aval du quartier, en-dehors de la parcelle de l'immeuble dont objet, aménagés en "moraines sèches" assureront le rôle de bassin tampon en cas de fortes précipitations pluviales afin d'éviter la congestion rapide des canalisations d'évacuation des eaux de pluie.

Le trop-plein est relié au réseau public d'égouttage via une chambre de disconnection.

4.7.2 Citerne

Une réserve d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres sera prévue. Le trop-plein sera relié au réseau public d'égouttage via une chambre de disconnection.

Cette réserve d'eau est destinée à l'alimentation en eau du local « entretien » et la ou les cassolettes extérieures communes.

Il est prévu une pompe immergée dans la réserve gérée via un système de régulation placé dans les parties communes. Une gaine en PVC, reliant la citerne au bâtiment est placée afin de permettre le passage d'un tuyau d'aspiration de type "SOCAREX" ou similaire et l'alimentation électrique de la pompe.

Aucun système de by-pass automatique sur le réseau d'eau de ville ou remplissage de la citerne n'est prévu.

4.8 STRUCTURE

4.8.1 Maçonneries portantes

Les murs de la structure sont réalisés :

- ❖ soit en voiles de béton préfabriqués ;
- ❖ soit en voiles de béton armé coulé sur place ou projeté ;
- ❖ soit en blocs coffrant type "STEPOC" ;
- ❖ soit en blocs béton lourd creux ;
- ❖ soit en éléments silico-calcaires ;
- ❖ soit en bloc de béton cellulaire pour les derniers niveaux uniquement ;
- ❖ soit par une combinaison de ces différents systèmes.

Les linteaux des baies et poutres sont réalisés soit en béton armé, soit en béton précontraint, soit en acier, soit au moyen d'éléments préfabriqués suivant les études de stabilité.

4.8.2 Maçonneries non-portantes

Certains murs non structurels peuvent être réalisés de la même manière que les murs de structure :

- ❖ soit en voiles de béton préfabriqués ;
- ❖ soit en voiles de béton armé coulé sur place ou projeté ;
- ❖ soit en blocs coffrant type "STEPOC" ;
- ❖ soit en blocs béton lourd creux ;
- ❖ soit en blocs silico-calcaires ;
- ❖ soit en bloc de béton cellulaire pour les derniers niveaux uniquement ;
- ❖ soit par une combinaison de ces différents systèmes.

Ces murs reprennent tous les murs non porteurs mais qui sont soit en façades, soit entre les appartements et des locaux communs, soit mitoyens entre appartements.

Les linteaux des baies et poutres sont réalisés soit en béton armé, soit en béton préfabriqué, soit en acier.

Cloisons intérieures d'appartements : voir "Chapitre 7 : Cloisonnement".

4.8.3 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.

4.8.4 Structure métallique

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

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

4.9 DALLE DE SOL

Le radier pour toutes les zones de parkings et de circulations et éventuellement dans les caves et les locaux techniques est réalisé de la manière suivante :

- ❖ le coffre est constitué d'un empierrement parfaitement compact ;
- ❖ il est recouvert d'une couche de sable ou de poussier qui évitera le déchirement du film PE de protection dont l'épaisseur sera d'au moins 0,2 mm ;
- ❖ le radier proprement dit est coulé en béton, sa stabilité est accrue grâce à des armatures métalliques ;
- ❖ le rendu fini est assuré par le polissage de la dalle et la réalisation d'une couche d'usure au quartz ;
- ❖ la classe de planéité retenue est la classe III de la NIT 204 du CSTC (juin 1997).

4.10 PLANCHERS

Les planchers hors sol sont réalisés soit en prédalles, soit en béton coulé. Ces prédalles, dont la face inférieure est lisse, reprennent l'ensemble des armatures métalliques nécessaires à la parfaite stabilité du plancher. Les prédalles servent de coffrage perdu pour la dalle de structure en béton, à couler sur celles-ci.

4.11 ESCALIERS

Les escaliers entre le sous-sol et le rez-de-chaussée sont réalisés par des éléments préfabriqués en béton lisse avec un nez de marche antidérapant en matière synthétique coulé dans la masse.

Les escaliers entre le rez-de-chaussée et les étages sont réalisés par des éléments préfabriqués en béton brut à carreler.

4.12 PAREMENT

4.12.1 Murs avec parement en briques

La maçonnerie de parement est composée :

- ❖ d'une brique de parement dont le choix est réalisé par l'architecte conformément aux prescriptions urbanistiques ;
- ❖ d'une coulisse d'air peu ventilée de ± 3 cm entre la brique de parement et le complexe mur porteur/isolant.

Le parement en briques et le mur porteur sont rendus solidaires par des crochets en acier galvanisé torsadés ou similaires.

Le jointement des parements en briques fait l'objet d'une opération spécifique en 2^{ème} phase réalisée par une main-d'œuvre spécialisée, afin de minimiser les risques de différence de ton.

Des courts joints (joints verticaux) sont laissés ouverts pour permettre la ventilation du double mur.

4.12.2 Murs avec plaques de fibrociment ("EQUITONE" ou similaire)

Le parement est composé :

- ❖ de plaques de type "EQUITONE" ou similaire (plaques en fibre ciment exempt d'amiante dont la surface est lisse). Ces plaques sont peintes ou teintées dans la masse (ton à définir par l'architecte) ;
- ❖ d'un vide ventilé de ± 3 cm ;
- ❖ d'une membrane pare-vent adaptée au complexe ;
- ❖ d'un chevronnage et/ou d'un lattage en bois résineux traité fongicide et insecticide par bain sur lequel sont fixées les plaques.

Les panneaux isolants (voir chapitre « Performances énergétiques ») seront posés entre ou derrière les chevrons.

La dimension des plaques sera donnée par le calepinage de l'architecte. La pose se fera suivant les prescriptions du fabricant et les normes en vigueur. Une attention particulière sera apportée au placement de l'isolant afin de limiter au maximum les ponts thermiques. Les détails de pose seront soumis à l'approbation de l'architecte.

Le type de fixation sera visible ou invisible selon le choix de l'architecte et l'avis du bureau de contrôle SECO.

Les pieds de façade ainsi que les parties supérieures des bardages seront aménagés afin de garantir une ventilation conforme aux prescriptions du fabricant.

Par sa composition, ce type de matériau répond parfaitement aux sollicitations extérieures tout en apportant une variante aux textures de surface du bâtiment.

4.12.3 Protection des murs extérieurs

Une membrane en polyéthylène souple de type "DIBA", étanche et imputrescible est placée à tous les endroits nécessaires pour assurer la protection des maçonneries contre les infiltrations et les remontées capillaires.

4.13 BALCONS

4.13.1 Balcons en saillie (sortants)

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. Ils sont pourvus d'un profil d'ancrage à coupure thermique.

Le choix du type de balcon 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.

Il est interdit d'ajouter ultérieurement un revêtement surélevé (type plancher, dallage, ...). La hauteur des garde-corps est définie en fonction de l'élément architectonique, une surcharge diminuerait la hauteur réglementaire.

4.13.2 Balcons ou parties de balcons rentrants : voir "toitures plates"

4.14 LINTEAUX ET SEUILS

4.14.1 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 (préfabriqué ou coulé sur place), soit par des poutrelles métalliques (enrobées de béton ou pas), soit en éléments préfabriqués en silico-calcaire.

Linteaux de parements lourds

Il existe plusieurs possibilités suivant le style de l'architecture : en général les briques de parement sont posées sur chants ou à plat sur une cornière métallique peinte dans un ton défini par l'architecte ou dispositif alternatif équivalent.

4.14.2 Seuils pour parements lourds

Toutes les fenêtres, portes-fenêtres et portes (y compris les éventuelles portes extérieures de garage) sont munies d'un seuil en calcaire crinoïdique dit "petit granit" ou "pierre bleue" d'une épaisseur d'au moins 5 cm posé au mortier. Finition meulée avec larmier inférieur et dépassant de ± 5 cm par rapport au nu du parement. Encastrement de 5 cm dans le parement (exclusivement).

Les seuils sont munis d'un talon de pose du châssis et de rehausses latérales (à l'exception du seuil de la porte de garage).

4.14.3 Seuils pour parements légers (bardage, ...)

Toutes les **portes-fenêtres et portes** sont munies d'un seuil en calcaire crinoïdique d'une épaisseur d'au moins 5 cm dit « petit granit » ou « pierre bleue » posé au mortier. Finition meulée avec larmier inférieur et dépassant de ± 5 cm par rapport au nu de la maçonnerie finie.

Les seuils sont pourvus d'un talon de pose du châssis ou de rejet d'eau et de rehausses latérales pour éviter les salissures du parement produites par les coulées d'eau aux deux extrémités du seuil.

Dans certains cas particuliers, avec un bardage, les portes et portes-fenêtres peuvent être munies d'un seuil en aluminium thermo-laqué (avec épaulements latéraux).

Les seuils des **fenêtres** sont en aluminium thermo-laqué avec épaulements latéraux dont le ton sera choisi par l'architecte ou en pierre bleue selon la situation et les détails.

4.15 CHEMINEE

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.

4.15.1 Chaudière centralisée en sous-sol

Une chaudière commune pour l'ensemble de l'immeuble (blocs A et B) est implantée au sous-sol.

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, ...).

5. TOITURE

5.1 SECURITE

Si nécessaire, un système de protection collective ou des ligne(s) de vie (ou tout autre dispositif de sécurité similaire) sera (seront) posée(s) en toiture(s).

5.2 TOITURES PLATES

Généralités : Même sur les toitures plates conçues et réalisées correctement, d'éventuelles petites flaques d'eau sont inévitables. L'expérience démontre que les étanchéités actuelles ne subissent pas de vieillissement accéléré lorsque l'eau s'y accumule. La stagnation d'eau ne constitue dès lors pas un argument déterminant pour émettre des réserves lors de la réception d'un toit.

5.2.1 Agrégations / labels

Les membranes d'étanchéité doivent disposer d'une classification au feu "Broof T1" et/ou répondre à la norme pr EN 1187-1-2-3. Les composants des complexes d'étanchéité doivent disposer d'agrégation(s) ATG (compatibles entre elles).

5.2.2 Toitures plates non accessibles

Généralités : 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 ou un système de protection collective y est installé(e) à cet effet si nécessaire.

5.2.2.1 Toitures plates non accessibles – type bitumineux sur dalle béton

La toiture plate est composée comme suit :

- ❖ un béton de pente en béton mousse ou similaire sur béton de structure (dalle ou hourdis en béton armé), de manière à former les pentes d'écoulement, conformes aux prescriptions des fabricants des membranes d'étanchéité. Certains systèmes utilisés (type "PLUVIA") tolèrent une zone plate autour des crépines d'évacuation. Ces zones sont définies suivant les indications du fabricant et les normes en vigueur ;
- ❖ une couche primaire de vernis de bitume d'imprégnation et d'adhérence ;
- ❖ un pare-vapeur adapté à la classe hygrométrique, composé d'une membrane armée (fibre de verre non tissée) de 3 mm en pose soudée ;
- ❖ une isolation collée (adhérence partielle) PUR, PIR ou autre (voir chapitre « Performances énergétiques ») ;
- ❖ une étanchéité bicouche composée d'une sous-couche par membrane armée (fibre de verre non tissée) de 3 mm en pose soudée ou collée et d'une couche de finition par membrane armée (polyester ou polypropylène non tissé) de 4 mm en pose soudée ou collée ;
- ❖ protection de l'étanchéité par lestage de graviers roulés ;
- ❖ 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, ... :
 - la membrane de pare-vapeur est relevée et collée au support ;
 - l'isolant thermique est collé au pare-vapeur ;
 - les membranes d'étanchéités sont relevées, collées et soudées sur l'isolant posé verticalement et, au-dessus de celui-ci, sur le support et fixation en tête par profil d'agrafage ;
 - les membranes visibles seront revêtues d'une finition ardoisée ;
- ❖ accessoires : chanfreins, solins et crépines, profils de rive.

5.2.3 Toitures plates accessibles

Généralités :

Concerne les toitures et terrasses accessibles aux occupants, tel qu'illustré aux plans.

Ces toitures/terrasses sont équipées de garde-corps dès qu'elles ne sont pas situées au rez-de-chaussée. Toutefois les occupants devront jouir de ces surfaces « en bon père de famille », et notamment en interdisant l'accès aux enfants qui ne seraient pas sous la surveillance d'un adulte responsable.

Les terrasses des étages et balcons sont conçus pour un usage « normal » et ne sont pas destinés à supporter des charges excessives. Il est donc strictement interdit d'y entreposer des matériaux lourds, piscines ou autres risquant d'en altérer la stabilité.

Les eaux provenant des toitures-terrasses et des balcons sont récupérées dans une réserve d'eau de pluies. Il est par conséquent interdit de déverser dans les avaloirs tous produits chimiques ou détergents ainsi que d'évacuer par le réseau de récolte des eaux pluviales des déchets quel qu'en soit la nature.

5.2.3.1 Toitures plates accessibles aux piétons – type bitumineux sur dalle béton

Concerne : les terrasses des appartements du rez-de-chaussée et des appartements du dernier étage

La toiture plate est composée comme suit :

- ❖ un béton de pente en béton mousse ou similaire sur béton de structure (dalle ou hourdis en béton armé), de manière à former les pentes d'écoulement, conformes aux prescriptions des fabricants des membranes d'étanchéité ;
- ❖ certains systèmes utilisés (type "PLUVIA") tolèrent une zone plate autour des crépines d'évacuation. Ces zones sont définies suivant les indications du fabricant et les normes en vigueur ;
- ❖ une couche primaire de vernis de bitume d'imprégnation et d'adhérence ;
- ❖ un pare-vapeur composé d'une membrane armée (fibre de verre non tissée) de 3 mm en pose soudée ou collée ;
- ❖ une isolation collée (adhérence partielle) PUR, PIR ou autre (voir chapitre « Performances énergétiques ») ;
- ❖ une étanchéité bicouche composée d'une sous-couche par membrane armée (fibre de verre non tissée) de 3 mm en pose soudée ou collée et d'une couche de finition par membrane armée (polyester ou polypropylène non tissé) de 4 mm en pose soudée ou collée ;
- ❖ 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, ... :
 - la membrane de pare-vapeur est relevée et collée au support ;
 - l'isolant thermique est collé au pare-vapeur ;
 - les membranes d'étanchéité sont relevées, collées et soudées à chaud sur l'isolant posé verticalement et, au-dessus de celui-ci, sur le support et éventuelle fixation en tête par profil d'agrafage ;
 - les membranes visibles seront revêtues d'une finition ardoisée ;
- ❖ accessoires : chanfreins, solins et crépines ;
- ❖ protection de l'étanchéité/revêtement en :
 - dalles en béton sur plots ;
 - pavés de type "KLINKERS" sur sable stabilisé ;
 - végétalisée (pour les jardins du rez de chaussée) ;
 - ou encore de toute autre solution équivalente au choix du promoteur-vendeur.

5.2.4 Système d'évacuation des eaux

5.2.4.1 Système sans pente

Les eaux seront évacuées par un système d'évacuation à dépression type "GEBERIT/PLUVIA" pour les toitures non accessibles. Ce système autorise des pentes nulles autour des avaloirs.

5.2.4.2 Système à pente

Les eaux seront évacuées par un système de pente pour les toitures accessibles.

5.3 BALCONS

5.3.1 Balcons en saillie non isolés

Voir article 4.13.1.

5.3.2 Encadrement de fenêtres et balcon couvert

Concerne : appartements A2.04, B1.02 et B3.02.

Les balcons sont réalisés en structure béton/bois et recouvert de panneaux de finition type "EQUITONE" ou similaire. Ils sont pourvus d'un profil d'ancrage à coupure thermique.

Les encadrements de certaines baies du séjour sont réalisés en structure bois ou toutes autres solutions techniques au choix de l'entrepreneur et recouvert de panneau de finition type "EQUITONE" ou similaire.

5.4 EXUTOIRES DE FUMÉES

Un exutoire de fumée sous la forme d'une fenêtre de toiture 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.

Les accessoires et les batteries intégrées à la centrale nécessitent un contrôle et entretien. Tous remplacements d'accessoires en cas d'utilisation sont à charge de la copropriété et ne rentrent pas sous l'effet de la garantie.

Les exutoires insérés dans des toitures plates peuvent éventuellement être utilisés comme accès à la toiture pour les interventions techniques.

6. MENUISERIE EXTERIEURE

6.1 GENERALITES

6.1.1 Performance thermique

Les ensembles respecteront la réglementation en vigueur :

- ❖ U_w global $\leq 1,8$ [W/(m².K)] pour les fenêtres, portes-fenêtres des appartements et communs ;
- ❖ U_D global $\leq 2,0$ [W/(m².K)] pour les portes d'entrée.

6.1.2 Performance acoustique

Les ensembles châssis et vitrage avec grille de ventilation (éventuelle) et volet ou store (éventuel) sont prévus pour rencontrer le niveau de « confort acoustique » précisé au paragraphe « performances acoustiques » ci-avant.

6.1.3 Généralités – Ventilation – Types de châssis

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

6.2 CHASSIS DES SAS D'ENTREE

La porte d'entrée principale (entre le sas d'entrée et l'extérieur) est réalisée en aluminium thermo-laqué et est équipée :

- ❖ d'un ferme-porte automatique avec bras de rappel intégré dans appareillage ;
- ❖ d'une serrure à clef commune ;
- ❖ de vitrages feuilletés côté intérieur et extérieur, conformément à la réglementation en vigueur ;
- ❖ si nécessaire d'une grille de décompression ;
- ❖ de poignées ou poussoirs en inox ;
- ❖ d'un système à bouton pour manœuvre en cas d'incendie.

La porte d'entrée entre le sas d'entrée et le hall de distribution est réalisée en aluminium thermo-laqué et est équipée :

- ❖ d'une serrure électrique raccordée sur le système de vidéophonie ;
- ❖ d'un ferme-porte automatique avec bras de rappel intégré au boîtier ;
- ❖ d'une serrure à clef commune ;
- ❖ de vitrages feuilletés ;
- ❖ d'une grille de décompression ;
- ❖ de poignées ou poussoirs en inox.

6.3 CHASSIS EN FACADE

Tous les châssis de fenêtres ou de portes-fenêtres sont soit fixes, soit munis d'un système d'ouverture oscillo-battant ou coulissant.

6.3.1 Châssis en aluminium thermo-laqués

Les menuiseries extérieures en façade sont réalisées en aluminium avec profilés à coupure thermique. Ces profilés se composent de 2 parties métalliques solidarisées 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 et munis d'un système d'évacuation d'eau intégré à la pièce d'appui. L'étanchéité au vent est assurée au moyen d'un joint périphérique.

6.3.2 Quincailleries

Les quincailleries de base sont en aluminium ou en acier thermo-laqué de ton assorti aux châssis.

6.4 VITRAGE

6.4.1 Type de vitrage

Pour les éléments de menuiserie extérieure délimitant le volume chauffé, il est prévu des vitrages doubles composés de 2 feuilles de glace polie avec (généralement) 15 mm de gaz déshydraté entre les feuilles. L'épaisseur des glaces est aussi fonction de la dimension des châssis et des contraintes de sécurité.

6.4.2 Performances thermiques

Les vitrages sont doubles à haute performance d'isolation thermique : $U_g \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ (sauf cas spécifiques).

Le type de vitrage peut être adapté en fonction de l'emplacement de la baie afin d'assurer une performance thermique en accord avec le calcul de performance énergétique du bâtiment.

6.4.3 Performances à la sécurité des personnes

Les vitrages sont sécurisés contre les chocs et les chutes de personnes (conformément à la norme NBN S 23-002/2007).

6.4.4 Performances sécurité à l'effraction

Certains vitrages sont sécurisés vis à vis des effractions; ces vitrages sont de type "anti-vandalisme" conformément à la NBN S-23.002 avec verre feuilleté 33.2 ou supérieur sur une face et 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 ou supérieur 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) dans un même appartement ou dans des façades vues simultanément, de légères différences d'aspect peuvent apparaître et sont à considérer comme normales

6.5 FERRONNERIE

6.5.1 Garde-corps

Les garde-corps des balcons et terrasses sont réalisés en panneaux de verre feuilleté supportés par une ossature en aluminium thermo-laqué. Le modèle est proposé par l'architecte conformément aux normes de sécurité.

Selon leur niveau d'allège et le type d'ouverture, certaines fenêtres seront aussi équipées de traverses de sécurité en aluminium thermo-laqué ou de panneaux extérieurs de sécurité en verre feuilleté placés dans une ossature en aluminium thermo-laqué.

6.5.2 Mains courantes des escaliers communs

Les mains-courantes et les garde-corps des escaliers et des paliers communs seront réalisées en acier thermo-laqué, de ton défini par l'architecte.

6.5.3 Encadrement de fenêtre

Pour assurer la meilleure finition au droit des raccords avec les parements en fibrociment, ou en briques, certains ensembles présents dans ces parements sont équipés d'un encadrement métallique complet (formant seuil et tableaux), fabriqué en atelier, de finition thermo-laquée dans un ton défini par l'architecte.

6.5.4 Brise-vue

Les brises-vue entre balcons ou terrasses adjacentes seront réalisés en panneaux de verre trempé ou feuilleté et translucide, supportés par une ossature en acier ayant reçu une protection contre la rouille (métallisation) et une peinture de finition laquée ou thermo-laquée.

La teinte est définie par l'architecte.

6.6 PORTES DE GARAGE

6.6.1 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. L'isolation thermique (si elle est nécessaire) est réalisée par injection de mousse.

Une motorisation avec variateur de fréquences permet l'ouverture et la fermeture automatique de la porte, deux télécommandes sont prévues 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.

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.

6.6.2 Porte extérieure

Une porte d'accès au local technique est prévue en sous-sol, à proximité de la rampe d'accès. Cette porte sera fabriquée en acier ou en aluminium thermo-laqué et munie d'un ferme-porte automatique.

6.7 LIGNES DE VIE

Si certains châssis (ou partie de) posent un problème de sécurité pour leur nettoyage, un œillette pour fixation de mousqueton de ligne de vie sera prévu assujéti de manière adaptée au gros-œuvre ou éventuellement à la menuiserie.

7. CLOISONNEMENT

7.1 GENERALITES

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.

Les baies sont renforcées en linteau par des profils métalliques spécifiques, ou par des linteaux en béton préfabriqué.

Pour les jonctions en situation de continuité de surface finie entre cloisons massives en plâtre (enduit mince) et autres parois de gros-œuvre destinées à recevoir un enduit épais, il est prévu (pour éviter les fissurations) de créer un déport de la cloison de plâtre d'une valeur de 1 cm (rattrapage de l'épaisseur de plafonnage) et d'y incorporer un treillis.

Dans les premières années de légères fissures peuvent apparaître dans les enduits et/ou cloisons, elles sont dues soit à des mouvements de stabilisation de l'immeuble ou à des retraits et/ou dilatations entre matériaux de natures différentes. Ces 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.

7.2 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.

Certaines cloisons de gaines, au fin de bonne isolation acoustique, sont réalisées par un doublage en carreaux de plâtre et interposition d'un isolant acoustique (voir chapitre « Performances acoustiques »).

7.3 DOUBLAGE DES MURS MITOYENS

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

8. PLAFONNAGE

8.1 GENERALITES

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

8.2 ENDUIT MONOCOUCHE DES MURS ET PLAFONDS

Un enduit intérieur monocouche est projeté sur les murs et plafonds des pièces habitables, sas, halls communs, escaliers et dégagements. Les parkings, garages, caves, locaux techniques et assimilés ne sont pas prévus à plafonner.

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.

Lorsque la planéité des supports le permet, notamment lors de l'utilisation de prédalles 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.

Aux jonctions de l'enduit entre les murs et les plafonds, y compris les enduits sur les plaques de type "GYPLAT", de même que le périmètre des menuiseries extérieures, l'enduit est proprement cranté de sorte à permettre un fichage avec un mastic souple à peindre pour assurer l'étanchéité à l'air comme pour empêcher les fuites acoustiques.

Ce resserrage au mastic à peindre est réalisé par le promoteur-vendeur.

8.3 ENDUIT PELLICULAIRE OU ENDUIT MINCE SUR MURS

Les cloisons en bloc de plâtre et les maçonneries en blocs silico-calcaires présentent une surface très lisse d'origine. Un enduit pelliculaire ou un enduit mince au moyen d'un produit spécifique conforme aux recommandations des fabricants sera appliqué sur ces parois.

Les parties privatives des logements, la cage d'escalier, les halls et sas communs sont traités de la même manière.

Localement, dans le cas de murs en blocs silico-calcaires, pour réparer une irrégularité accidentelle, un enduit intérieur mince ou monocouche standard préparé en usine et prêt à l'emploi pourrait être projeté sur ces murs de manière à obtenir une planéité similaire à celle d'un plafonnage normal selon les critères définis par la NIT 199. Dans cette éventualité, 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.

8.4 NATTES ETANCHES

Pour les parois (murs et cloisons) situées à l'aplomb des baignoires et des douches, une natte étanche (type "KERDI de SCHLUTER" ou similaire), ou d'une étanchéité liquide (type "MAPEGUM"), est prévue avant la pose des faïences.

8.5 FAUX-PLAFONDS / CAISSONS

Les faux-plafonds seront réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues sur armature. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant. Ces plaques ainsi que les éventuels caissons techniques reçoivent un enduit de finition ou sont jointoyées selon le type de plaques utilisées.

8.6 TABLETTES

Les tablettes de fenêtre (épaisseur 2 cm) sont en pierre naturelle ou marbre-résine. 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.

8.7 RESSERRAGES INTERIEURS

8.7.1 Entre parois verticales et dalles béton armé (BA)

Les jonctions des parois de gros-œuvre non porteuses et des cloisons avec les plafonds en dalles BA sont réalisées par calage à la mousse polyuréthane, enduisage, crantage de l'enduit, et fichage du crantage avec un mastic souple acrylique. Dans le cas où les peintures restent à charge de l'acquéreur, le fichage sera à réaliser aux frais de l'acquéreur.

8.7.2 Entre parois verticales et plafonds en plaques

Les jonctions des parois de gros-œuvre non porteuses et des cloisons avec les plafonds en plaques, sont réalisées par calage à la laine minérale, crantage de l'angle rentrant en enduit et fichage du crantage avec un mastic souple acrylique.

8.7.3 Périmètre intérieur des menuiseries extérieures

Les jonctions des menuiseries extérieures avec les retours internes de baies ainsi qu'avec les sous-faces de tablettes sont crantées et fichées avec un mastic souple acrylique.

Un joint souple acrylique est également prévu entre les pièces d'appuis des menuiseries extérieures et les tablettes.



9. CHAPES - REVETEMENTS DE SOLS ET MURS

9.1 SOLS

9.1.1 Sol des sous-sols

9.1.1.1 *Parkings, caves, garages, aires de circulation, locaux techniques, dégagements autres qu'escaliers et cages d'ascenseurs*

Le revêtement de sol des caves, parkings, aires de circulation, locaux techniques et dégagements du sous-sol (à l'exception du dégagement de la cage d'escalier et de l'ascenseur) est assuré par le polissage au quartz de la dalle de béton (voir corps d'état « gros-œuvre », article « dalle de sol »).

9.1.1.2 *Dégagements des cages d'escaliers et ascenseurs*

Les dégagements des cages d'escaliers et d'ascenseurs en sous-sol sont carrelés.

9.1.1.3 *Cages d'escaliers*

Les escaliers et paliers sont en béton préfabriqué lissé et sont munis d'un nez de marche intégré synthétique. Les surfaces marchables sont également traitées avec une imprégnation ou un vernis de cure incolore spécifiques durcisseurs de surface et anti-poussière.

9.1.1.4 *Entre-portes*

Au droit des portes de cave jouxtant les zones de parkings, un entre-porte est prévu en léger ressaut d'environ 10 mm par rapport au revêtement de sol fini. Ce ressaut est chanfreiné de part et d'autre de l'entre-porte en rattrapage des sols finis. Ces entre-portes sont réalisés en pierre naturelle ou en béton préfabriqué lisse.

9.1.2 Sol du rez-de-chaussée et des étages

9.1.2.1 *Isolation thermique des dalles*

Voir chapitre « Performances énergétiques ».
Les tuyauteries et tubages sont enrobés dans la sous-chape isolante.

9.1.2.2 *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 ± 7 cm sont rapportées directement sur la natte acoustique et sont de type flottant.

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

9.1.2.3 *Carrelages des communs*

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

9.1.2.3.1 *Sas d'entrée*

Le sas d'entrée est carrelé avec un carrelage de même valeur que le carrelage des privatifs, avec plinthes assorties.

9.1.2.3.2 *Carrelage au sol/plinthes des dégagements (inclus : dégagements des escaliers et cages d'ascenseurs)*

Les dégagements sont prévus carrelés avec un carrelage de même valeur que le carrelage des parties privatives, avec plinthes assorties.

9.1.2.3.3 *Carrelages des escaliers communs et paliers*

Les escaliers sont préfabriqués en béton. Les escaliers et les paliers sont prévus carrelés avec nez de marche à relief antidérapant. Le carrelage sera de même valeur que celui des privatifs et assorti aux dégagements. Les plinthes sont assorties.

9.1.2.4 *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 promoteur-vendeur.

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

Le montant de la pose sera éventuellement adapté en fonction du format choisi par l'acquéreur (en dessous de 15 x 15 cm et au-delà de 60 x 60 cm), et du mode ou de la difficulté de pose (diagonale, cabochon, frise, tapis, bordures, ...).

Le cas échéant, le double encollage est comptabilisé en supplément.

Un carrelage d'une valeur achat de 40,00 EUR/m² hors TVA est prévu au sol des locaux repris ci-dessous. Le bas des murs des locaux carrelés reçoit une plinthe d'une valeur achat de 11,00 EUR/mct hors TVA assortie au carrelage.

Les pièces carrelées sont les salles de bain et/ou douche, les espaces cuisine (selon délimitation reprise aux plans de production), les locaux wc et les locaux techniques. L'implantation des zones carrelées est reprise dans la plaquette commerciale.

9.1.2.5 Parquet dans les appartements

Un parquet semi massif de marque Meister, modèle Classic PD200 13x180x2200 mm chêne rustique vernis mat 8325 (réf : PMCCCRUS) est prévu pour le hall d'entrée, le séjour et les chambres.

La pose sera de type collée sur chape.

Ce choix de parquet pourra être modifié par l'acquéreur dans toute la gamme présentée dans la salle d'exposition du promoteur-vendeur.

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, ...).

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que les parquets sont à déconseiller pour les salles d'eau.

Les plinthes sont en MDF pré-peintes blanches 12x57x2440 mm à peindre (réf : PLCMDFAP).

9.1.2.6 Entre-portes

Au droit des portes palières des appartements, un entre-porte est prévu en léger ressaut d'environ ± 3 mm par rapport aux revêtements de sol fini. Ce ressaut est chanfreiné de part et d'autre de l'entre-porte en rattrapage des sols finis. Ces entre-portes sont réalisés en pierre naturelle.

9.2 MURS

9.2.1 Faïences murales

Les carrelages (faïences murales) sont à choisir par l'acquéreur dans la salle d'exposition du promoteur-vendeur.

Dans les salles de bains et salles de douche, il est prévu de carrelé $\pm 75\%$ de la surface murale du local selon ce qui est défini aux plans d'exécution, dont les murs autour de la baignoire ou de la douche, sur toute la hauteur des murs. Les faces vues des habillages de baignoires et de douches sont carrelées.

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

Les joues et appuis de fenêtres sont carrelés s'ils sont dans l'espace de la baignoire ou de la douche.

Les locaux wc séparés ne sont pas prévus carrelés à l'exception du bâti-chasse.

Les faïences murales ont une valeur de 30 EUR/m² hors TVA.

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

10. MENUISERIE INTERIEURE

10.1 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 la porte de la cave privative ainsi que celles des locaux « compteurs électriques » et « compteurs eaux ».

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

10.2 PORTES

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

10.2.1 Porte d'entrée des appartements (porte palière)

Les portes, dont la pose est effectuée par un placeur agréé (si la réglementation l'exige), ont une résistance au feu de 30 minutes (EI₁ 30) et sont agréées BENOR (norme NBN 713.020).

10.2.1.1 Porte palière

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

- ❖ la feuille de porte présente une hauteur de 211.5 cm ;
- ❖ le vantail est équipé d'un œil espion et d'une serrure à cylindre à points de fermeture multiples, avec bouton, 5 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, et d'un entre-bailleur ;
- ❖ la quincaillerie extérieure est de type « Nickelé » (au choix de l'architecte d'intérieur) et la quincaillerie intérieure est de type Dierre Design finition Argento ou Bronze (Standard, Standing, Haut Standing). 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 est de type stratifié blanc. La face intérieure de l'hublot est à peindre par l'acquéreur (si pas inclus au poste « peintures » ci-après) ;
- ❖ elles sont également agréées ANTI-EFFRACTION CLASSE 3 suivant les normes européennes (NBN-ENV 1627 et 1630).

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).

10.2.2 Portes intérieures des appartements

Les blocs portes sont de type « à chant plat ». Leur position est indiquée sur les plans. Choix à effectuer par l'acquéreur dans la gamme proposée dans la salle d'exposition du promoteur-vendeur.

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 (suivant norme sur ventilation NBN D50-001).

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 promoteur-vendeur. 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.

10.2.2.1 Portes ouvrantes traditionnelles

10.2.2.1.1 Portes pleines

10.2.2.1.1.1 Bloc-porte laqué blanc

La feuille de porte d'une épaisseur de 3,9 cm et d'une hauteur de 211,5 cm se compose :

- ❖ d'un bâti d'au moins 3 cm de largeur renforcé à mi-hauteur pour la fixation de la serrure ;
- ❖ d'une âme tubulaire ;
- ❖ d'un revêtement constitué de panneaux durs de fibres de bois de qualité supérieure collés au bâti et à l'âme au moyen de colle à base de résine synthétique.

La quincaillerie est constituée de pentures renforcées (vissées et collées) réglables et d'une serrure à double pêne.

Le modèle de base pour la clenche est la clenche inox courbe avec rosace.

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

10.2.2.1.2 Portes en verre

10.2.2.1.2.1 *Porte en verre transparente sur hubriserie et charnière inox*

Suivant indications aux plans, le séjour est séparé du hall par une porte en verre Securit type "PLANILUX" clair de 8 mm d'épaisseur et de 209,5 cm de hauteur, posée dans une hubriserie assortie aux autres feuilles de porte et munie d'une béquille et paumelles à angles droits finition inox.

10.2.3 **Portes des communs**

10.2.3.1 *Portes en bois*

La feuille de porte présente une épaisseur de 4 cm et une hauteur de 211,5 cm selon la situation, 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), auront une résistance au feu conforme au règlement incendie et seront agréées suivant les normes en vigueur.

Elles sont équipées d'un ferme-porte automatique avec bras de rappel intégré au boîtier (type bras à glissière « invisible »).

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 est défini par l'architecte.

10.2.3.2 *Portes en aluminium*

Concerne : sas d'entrée.

Voir article : « châssis en aluminium ».

10.2.4 **Portes des sous-sols (caves, locaux techniques, ...)**

Portes répondant aux mêmes dispositions que celles des communs, sauf pour le ferme-porte, qui pourra être de type « bras à compas ».

Remarque : il est interdit d'entreposer des produits dangereux ou inflammables dans les caves ainsi que dans les parties communes (cages d'escaliers, dégagements, ...).

10.2.5 **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, les arrêts de portes seront placés uniquement pour les portes s'ouvrant à 90° contre un mur ou un radiateur.

10.3 **PLAFOND DU HALL D'ENTREE**

Le plafond du hall d'entrée des parties communes est réalisé conformément aux choix de l'architecte (plafonnage, faux-plafond en plaques, ...).

10.4 **BOITES AUX LETTRES**

L'ensemble boîtes aux lettres et miroir est réalisé conformément aux spécifications de l'architecte et des recommandations de la Poste et selon les impositions reprises dans l'article 415/8 du CWATUP (réglementation en vigueur lors de l'introduction du permis le 31 août 2015).

11. SANITAIRES

11.1 GENERALITES

11.1.1 Descriptif de l'installation

Installation complète en aval des compteurs d'eau généraux et individuels qui sont posés par la société distributrice.

Elle comprend :

- ❖ l'alimentation individuelle en eau froide sanitaire des appartements en tube synthétique ;
- ❖ l'installation d'alimentation en eau chaude sanitaire possède une boucle de distribution ;
- ❖ les compteurs individuels de consommation d'eau chaude à fréquence ;
- ❖ les tuyauteries d'alimentation en tubes synthétiques ;
- ❖ les décharges en PVC qualité "sanitaire". Lorsque des prescriptions locales l'imposent, des décharges en polyéthylène haute densité (PE) type "GEBERIT" ou en Polypropylène (PP) 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 promoteur-vendeur pour un budget précisé ci-dessous, budget qui comprend aussi tous les accessoires (robinets d'arrêts, siphons, ...).

11.1.2 Informations complémentaires

Les tuyauteries sont apparentes en cave de même que dans les locaux communs non plafonnés. Elles seront encastrées dans les murs et chapes dans les autres locaux. Dans ce dernier cas, si l'encastrement s'avère techniquement impossible, elles seront intégrées dans un contre-mur.

Les parties vues des tuyaux de raccordement des sorties de wc seront prévus de ton blanc.

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 situées 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 des décharges sanitaires.

L'alimentation en eau fait l'objet d'un traitement particulier en raison de sa dureté. Des équipements de traitement collectif seront placés sur la production d'eau chaude sanitaire.

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.

11.2 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 promoteur-vendeur en date du **9 mai 2019**) :

Référence	Description des appareils prévus pour tous les appartements à l'exception de l'appartement adapté pour PMR B0.02 suivant indications aux plans	Valeur d'achat prix public hors TVA en EUR
-----------	--	---

FT 610.b	BAIGNOIRE ACRYL DURAVIT DCODE 170 x 75 B/D HANSGROHE FOCUS AVEC PARE-BAIN	1015 EUR
Baignoire en acryl Duravit Dcode 170 x 75 cm, vidage automatique à câble, mitigeur bain/douche Hansgrohe Focus avec barre de douche Crometta, douchette, pare-bain rabattable Novellini Aurora 1 75/150 en verre.		
BACDU001	BAIGNOIRE ACRYL DURAVIT D-CODE VIDAGE CENTRAL 170 x 75 700099	1
BACAPIED	BAIGNOIRE PIEDS POUR BAIGNOIRE ACRYL (PAIRE)	1
V1103378	VIDAGE ELEMENT DE FINITION VIEGA 103378	1
V1308889	VIDAGE BAIGNOIRE VIEGA 111069	1
MHG31940	MITIGEUR B/D HANSGROHE FOCUS NU 31940000	1
MHG26555	BARRE DE DOUCHE HANSGROHE CROMETTA VARIO GREEN 65 CM 26555400	1
DOUSUP31	SUPPORT DOUCHETTE HANSGROHE PORTER S 28331	1
PARBI104	BAIGNOIRE P.BAIN NOVELLINI AURORA 1 75/150 TRANSP/SILVER REVERSIBLE-AURORAN1751B	1

FT 613.b	BAIGNOIRE ACRYL DURAVIT DCODE 180 x 80 B/D HANSGROHE FOCUS AVEC PARE-BAIN	1180 EUR
Baignoire en acryl Duravit Dcode 180 x 80 cm, vidage automatique à câble, mitigeur bain/douche Hansgrohe Focus avec barre de douche Crometta, douchette, pare-bain rabattable Novellini Aurora 1 80/150 en verre.		
BACDU002	BAIGNOIRE ACRYL DURAVIT D-CODE VIDAGE CENTRAL 180 x 80 700101	1
BACAPIED	BAIGNOIRE PIEDS POUR BAIGNOIRE ACRYL (PAIRE)	1
V1103378	VIDAGE ELEMENT DE FINITION VIEGA 103378	1
V1308889	VIDAGE BAIGNOIRE VIEGA 111069	1
MHG31940	MITIGEUR B/D HANSGROHE FOCUS NU 31940000	1
MHG26555	BARRE DE DOUCHE HANSGROHE CROMETTA VARIO GREEN 65 CM 26555400	1
DOUSUP31	SUPPORT DOUCHETTE HANSGROHE PORTER S 28331	1
PARBI105	BAIGNOIRE P.BAIN NOVELLINI AURORA 1 80/150 TRANSP/SILVER REVERSIBLE-AURORAN1801B	1

FT 613.a	BAIGNOIRE ACRYL DURAVIT DCODE 180 x 80 B/D HANSGROHE FOCUS	850 EUR
Baignoire en acryl Duravit Dcode 180 x 80 cm, vidage automatique à câble, mitigeur bain/douche Hansgrohe Focus avec barre de douche Crometta, douchette.		
BACDU002	BAIGNOIRE ACRYL DURAVIT D-CODE VIDAGE CENTRAL 180 x 80 700101	1
BACAPIED	BAIGNOIRE PIEDS POUR BAIGNOIRE ACRYL (PAIRE)	1
V1103378	VIDAGE ELEMENT DE FINITION VIEGA 103378	1
V1308889	VIDAGE BAIGNOIRE VIEGA 111069	1
MHG31940	MITIGEUR B/D HANSGROHE FOCUS NU 31940000	1
MHG26690	DOUCHETTE HANSGROHE CROMETTA 1 JET + PORTER S 26690400	1

FT 511.f	DOUCHE ACRYL DURAVIT DCODE 90 x 90 x 6,5 ACCES D'ANGLE (configuration 2 murs en « L »)	1465 EUR
<p>Receveur de douche extra plat en acryl Duravit D-Code 90 x 90 x 6,5 cm, mitigeur de douche thermostatique Hansgrohe Ecostat avec barre de douche chromée réglable Cromo Select, cabine de douche en accès d'angle Novellini Young verre transparent, profilés argent.</p>		
TUBDUR15	TUB DE DOUCHE ACRYL DURAVIT D-CODE 90 x 90 x 6,5 CM 720102	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	1
SIPTUB2	SIPHON VID.POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MHG27081	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE HANSGROHE ECOSTAT CONFORT + CROMA SELECT E 65 CM	1
PORNO403	DOUCHE ACCES ANGLE NOVELLINI YOUNG 2.0 A 85-87 TRANSP/SILVER - Y2A851B	1

FT 535.m	DOUCHE IDEAL STANDARD XXL 120 x 90 x 5 PORTE PIVOTANTE (configuration 3 murs en « U »)	1425 EUR
<p>Receveur de douche extra plat en acryl Idéal Standard 120 x 90 x 5 cm, mitigeur de douche Thermostatique Hansgrohe Ecostat avec barre de douche chromée réglable Cromo Select, porte de douche pivotante Novellini Young en verre transparent, profilés argent.</p>		
TUBACR12	TUB DE DOUCHE ACRYL IDEAL STANDARD XXL 120 X 90 X 5 CM	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	2
SIPTUB2	SIPHON VID.POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MHG27081	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE HANSGROHE ECOSTAT CONFORT + CROMA SELECT E 65 CM	1
PORNO405	DOUCHE PORTE PIVOTANTE NOVELLINI YOUNG 2.0 G+F 114-118 TRANSP/SILVER-Y2GFL1141B	1

FT PLA 535.o	DOUCHE IDEAL STANDARD XXL 120 x 90 x 5 PORTE COULISSANTE (configuration 3 murs en « U »)	1.350 EUR
<p>Receveur de douche extra plat en acryl Idéal Standard 120 x 90 x 5 cm, mitigeur de douche Thermostatique Hansgrohe Ecostat avec barre de douche chromée réglable Cromo Select, porte de douche coulissante Novellini Lunes en verre transparent, profilés argent.</p>		
TUBACR12	TUB DE DOUCHE ACRYL IDEAL STANDARD XXL 120 X 90 X 5 CM	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	2
SIPTUB2	SIPHON VID.POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MHG27081	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE HANSGROHE ECOSTAT CONFORT + CROMA SELECT E 65 CM	1
PORNO508	DOUCHE PORTE COULISSANTE NOVELLINI LUNES 2.0 2P 114-120 TR/ARG LUN2P11	1

FT PLA 536.o	DOUCHE IDEAL STANDARD XXL 140 x 90 x 5 PORTE COULISSANTE (configuration 3 murs en « U »)	1.495 EUR
<p>Receveur de douche extra plat en acryl Idéal Standard 140 x 90 x 5 cm, mitigeur de douche Thermostatique Hansgrohe Ecostat avec barre de douche chromée réglable Cromo Select, porte de douche coulissante Novellini Lunes en verre transparent, profilés argent.</p>		
TUBACR14	TUB DE DOUCHE ACRYL IDEAL STANDARD XXL 140 X 90 X 5 CM	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	2
SIPTUB2	SIPHON VID.POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MHG27081	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE HANSGROHE ECOSTAT CONFORT + CROMA SELECT E 65 CM	1
PORNO534	DOUCHE PORTE COULISSANTE NOVELLINI LUNES 2.0 2P 138-144 TR/ARG LUN2P13	1

FT 537.n	DOUCHE IDEAL STANDARD XXL 160 x 90 x 5 PORTE PIVOTANTE (configuration 3 murs en « U »)	1640 EUR
<p>Receveur de douche extra plat en acryl Idéal Standard 160 x 90 x 5 cm, mitigeur de douche Thermostatique Hansgrohe Ecostat avec barre de douche chromée réglable Cromo Select, porte de douche pivotante Novellini Young en verre transparent, profilés argent.</p>		
TUBACR16	TUB DE DOUCHE ACRYL IDEAL STANDARD XXL 160 x 90 x 5 CM	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	2
SIPTUB2	SIPHON VID.POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MHG27081	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE HANSGROHE ECOSTAT CONFORT + CROMA SELECT E 65 CM	1
PORNO408	DOUCHE PORTE PIVOTANTE NOVELLINI YOUNG 2.0 G+F 157-161 TRANSP/SILVER-Y2GFL1571B	1

FT PLA 537.r	DOUCHE IDEAL STANDARD XXL 160 x 90 x 5 PORTE COULISSANTE (configuration 3 murs en « U »)	1.610 EUR
<p>Receveur de douche extra plat en acryl Idéal Standard 160 x 90 x 5 cm, mitigeur de douche Thermostatique Hansgrohe Ecostat avec barre de douche chromée réglable Cromo Select, porte de douche coulissante Novellini Lunes en verre transparent, profilés argent.</p>		
TUBACR16	TUB DE DOUCHE ACRYL IDEAL STANDARD XXL 160 x 90 x 5 CM	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	2
SIPTUB2	SIPHON VID.POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MHG27081	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE HANSGROHE ECOSTAT CONFORT + CROMA SELECT E 65 CM	1
PORNO510	DOUCHE PORTE COULISSANTE NOVELLINI LUNES 2.0 2P 156-162 TR/ARG LUN2P15	1

FT 314.b	LAVE-MAINS VILLEROY & BOCH OMNIA ARCHITECTURA 36 x 26 FOCUS	260 EUR
<p>Lave-mains Villeroy & Boch Omnia Architectura en porcelaine blanche de 36 x 26 cm, robinet eau froide Hansgrohe Focus, siphon bouteille chromé avec crépine, miroir de 40 x 60 cm.</p>		
LAMAARC4	LAVE-MAINS V&B OMNIA ARCHITECTURA COMPACT BLANC 36 x 26 CM 43733601	1
FIXLAM02	SET DE CROCHETS DE FIXATION LAVABO	1
SIBOULAC	SIPHON BOUT.CHROME 5/4X32 AVEC CREPINE	1
SCHL020	ARRET SCHELL EQUERRE ½ + ROSACE CHROME	1
SCHL155	TUBE SCHELL D.10 N°50002 LG: 500MM 500020699	1
MHG31130	ROBINET LAVE-MAINS HANSGROHE FOCUS 31 130000	1
MIROI46	LAVABO MIROIR 40 x 60	1
MIROIF14	LAVABO JEU DE FIXATION MIROIR CHROME 4 PIECES	1

FT 416.a	MEUBLE LAVABO SANIJURA LATERAL 60 cm MIROIR	1250 EUR
<p>Meuble lavabo Sanijura Latéral blanc suspendu de 60 cm de large, table vasque moulée simple, miroir et point lumineux LED, mitigeur lavabo Hansgrohe Focus 70 à vidage push open.</p>		
LATMEU04	LAVABO MEUBLE SANIJURA LATERAL SOUS-MEUBLE 2T BLANC BRILLANT 60 CM	1
LATVAS01	LAVABO MEUBLE SANIJURA LATERAL TABLE VASQUE 60 CM	1
MIRSA060	LAVABO MIROIR SANIJURA REFLET SENS 60/65 LED 902051	1
SIGAINPA	SIPHON GAIN PLACE 6/4"x40 POUR MEUBLE C40 + REDUCTION 6/4x5/4	1
SCHL020	ARRET SCHELL EQUERRE ½ + ROSACE CHROME	2
MHG31604	MITIGEUR LAVABO HANSGROHE FOCUS 70 + PUSH OPEN 31604000	1

FT 446.a		MEUBLE LAVABO SANIJURA LATERAL 90 cm MIROIR	1475 EUR
Meuble lavabo Sanijura Latéral blanc suspendu de 90 cm de large, table vasque moulée simple, miroir et point lumineux LED, mitigeur lavabo Hansgrohe Focus 70 à vidage push open.			
LATMEU05	LAVABO MEUBLE SANIJURA LATERAL SOUS-MEUBLE 2T BLANC BRILLANT 90 CM		1
LATVAS02	LAVABO MEUBLE SANIJURA LATERAL TABLE VASQUE 90 CM		1
MIRSA090	LAVABO MIROIR SANIJURA REFLET SENS 90/65 LED 902054		1
SIGAINPA	SIPHON GAIN PLACE 6/4"x40 POUR MEUBLE C40 + REDUCTION 6/4x5/4		1
SCHL020	ARRET SCHELL EQUERRE ½ + ROSACE CHROME		2
MHG31604	MITIGEUR LAVABO HANSGROHE FOCUS 70 + PUSH OPEN 31604000		1

FT 450.a		MEUBLE LAVABO SANIJURA LATERAL 120 cm MIROIR	2080 EUR
Meuble lavabo Sanijura Latéral blanc suspendu de 120 cm de large, table vasque moulée simple, miroir et point lumineux LED, mitigeur lavabo Hansgrohe Focus 70 à vidage push open.			
LATMEU06	LAVABO MEUBLE SANIJURA LATERAL SOUS-MEUBLE 2T BLANC BRILLANT 120 CM		1
LATVAS03	LAVABO MEUBLE SANIJURA LATERAL TABLE VASQUE 120 CM		1
MIRSA120	LAVABO MIROIR SANIJURA REFLET SENS 120/65 LED 902058		1
SIGAINPA	SIPHON GAIN PLACE 6/4"x40 POUR MEUBLE C40 + REDUCTION 6/4x5/4		2
SCHL020	ARRET SCHELL EQUERRE ½ + ROSACE CHROME		4
MHG31604	MITIGEUR LAVABO HANSGROHE FOCUS 70 + PUSH OPEN 31604000		2

FT 170.a		WC SUSPENDU VILLEROY & BOCH O'NOVO SOFTCLOSE	610 EUR
Bâti support avec chasse encastrée Geberit Systemfix pour WC suspendu, cuvette Villeroy & Boch Omnia Architectura en porcelaine blanche, siège en matière synthétique avec charnières en inox.			
GEBSFIX	BATISUPPORT GEBERIT SYSTEMFIX P/WC A/RESERVOIR 3-6L		1
GEBSAMBL	PLAQUE DE COMMANDE SYSTEMFIX GEBERIT SIGMA 01 BLANC ALPIN 115.770.115		1
INSONGEB	SET INSONORISATION POUR WC SUSPENDU		1
CUVONOV1	WC V&B CUVETTE O.NOVO SUSPENDUE A/SOFTCLOSE 5660H101		1

Référence	Description des appareils prévus pour l'appartement adapté pour PMR B0.02	Valeur d'achat prix public hors TVA en EUR
	suivant indications aux plans	

FT PMR 560.j		DOUCHE BETTE FLOOR 120 x 90 ANTIDERAPANT AVEC SIEGE, BARRE D'APPUI ET RIDEAU (configuration 2 murs en « L »)	2.830 EUR
Receveur de douche ras de sol Bettefloor 120 x 90 x 3 cm, colonne de douche thermostatique Hansgrohe Focus Care avec douchette à mains, siège relevable avec pied, barre d'appui fixe et barre d'appui relevable et rideau de douche.			
FLOOR006	TUB DE DOUCHE ACIER BETTEFLOOR 120 x 90 CM + PIEDS + VIDAGE CHROME		1
TUBAC199	TUB DE DOUCHE SYSTÈME ANTIDERAPANT PR TUB ACIER BETTE		1
PMRROB01	PMR MITIGEUR DOUCHE HANSGROHE FOCUS CARE 31916		1
BARDOU41	BARRE DE DOUCHE ORAS APOLLO 520		1
FLEXDO20	FLEXIBLE CHROME 200 CM 1/2 1/2 GROHE 28155		1
PMRAC001	PMR SIEGE RELEVABLE ALU BLANC AVEC PIED 510410		1
PMRAC002	PMR BARRE D'APPUI FIXE BLANC 90 CMS 50509N		1
PMRAC003	PMR BARRE D'APPUI RELEVABLE BLANC 85 CM 5164N		1
PMRAC004	PMR PLATINE FIXATION PORTE-RIDEAU DOUCHE 2392		1
PMRAC005	PMR COUDE RACCORDEMENT PORTE-RIDEAU DOUCHE 2393		1
PMRAC006	PMR TUBE RACCORDEMENT 1000 MM PORTE-RIDEAU DOUCHE 2400		1
PMRAC007	PMR TUBE RACCORDEMENT 800 MM PORTE-RIDEAU DOUCHE 2398		1

PMRAC008	PMR TENDEUR PLAFOND PORTE-RIDEAU DOUCHE 3365	1
PMRAC009	PMR RIDEAU DOUCHE 120/200 A/MOUSQUETONS 1382	1
PMRAC010	PMR RIDEAU DOUCHE 180/200 A/MOUSQUETONS 1386	1

FT PMR 493.a	PMR LAVABO ARCHITECTURA VITA	880 EUR
Lavabo Villeroy & Boch Omnia Architectura Vita Saval en porcelaine blanche de 65/55 cm, mitigeur lavabo Hansgrohe Focus Care, siphon encastré, miroir 60/42 cm inclinable.		
LAVAARC1	LAVABO V&B OMNIA ARCHITECTURA VITA 65/55 BLANC 51786701	1
FIXLAV1	SET DE FIXATION M10 X 140MM	1
SCHL020	ARRET SCHELL EQUERRE ½ + ROSACE CHROME	2
SIPHPMR1	SIPHON UNIFLEX A ENCASTRER PMR 151.120.11.1	1
PMRROB02	PMR MITIGEUR LAVABO HANSGROHE FOCUS CARE 31910000	1
PMRMIR01	LAVABO MIROIR INCLINABLE DELABIE BLANC 60/42 4201 EW	1

FT PMR 161.a	PMR WC SUSPENDU 1 BARRE RELEVABLE + 1 BARRE FIXE	1.215 EUR
WC SAVAL en céramique blanche suspendu, siège softclosing, barre d'appui relevable, barre d'appui fixe.		
GEBSFIX	BATISUPPORT GEBERIT SYSTEMFIX P/WC A/RESERVOIR 3-6L	1
GEBSAMBL	PLAQUE DE COMMANDE SYSTEMFIX GEBERIT SIGMA 01 BLANC ALPIN 115.770.115	1
INSONGEB	SET INSONORISATION POUR WC SUSPENDU	1
CUVASUS	WC CUVETTE SAVAL BLANC SUSPENDUE 7s65 10 01	1
SIEGWC11	WC SIEGE WC CLASSIQUE SOFTCLOSING BLANC	1
GEBSFIX3	BATISUPPORT GEBERIT DUOFIX PMR POUR BARRES D'APPUI	1
GEBSFIX4	BATISUPPORT GEBERIT DUOFIX SET DE FIXATION	1
PMRAC003	PMR BARRE D'APPUI RELEVABLE BLANC 85 CM 5164N	1
PMRAC011	PMR BARRE D'APPUI FIXE 135° BLANC 2 x 40 CMS 5081N	1

Bien que les plans proposent, à titre purement indicatif et non contractuel, des aménagements possibles de disposition des mobiliers et appareils, seuls les éléments décrits au présent Cahier Spécial des Charges sont prévus dans le prix de base de l'appartement.

En base, les meubles-lavabos sont prévus de couleur blanche. D'autres coloris peuvent être demandés dans la Salle d'Exposition du promoteur-vendeur moyennant disponibilité et adaptation du prix.

Si, pour des raisons exceptionnelles et indépendantes de la volonté du promoteur-vendeur (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.

Le promoteur-vendeur 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 différent ou complémentaire à celui repris dans le tableau intégré dans le présent Cahier Spécial des Charges et dans les plans de l'appartement concerné, la somme dépassant le prix de base sera augmentée de 10 % pour couvrir les frais de garantie et de pose complémentaires.

Toutefois, d'autres compléments de pose peuvent être également appliqués lors d'exécutions particulières comme, robinetterie encastrée, tub de douche encastré en chape, tub de douche grand format, ajout de wc avec habillage bâti-support, ...

11.3 HABILLAGE VERTICAL DE BAIGNOIRE

Dimensions adaptées au modèle d'appareil utilisé. La finition de l'habillage permet de poser un carrelage. Il est réalisé en carreaux de plâtre hydrofugé de 5 cm d'épaisseur ou en panneaux isolants parementés. Un regard de visite (fixé par joint souple, clips ou aimants) est incorporé pour accéder aux accessoires de vidange de la baignoire.

11.4 POMPES DE RELEVAGE

En fonction du niveau du réseau d'égouttage public un système de relevage des eaux de drainage et 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.

Les pompes de relevage doivent faire l'objet d'un entretien trimestriel par une entreprise spécialisée, aux frais de la copropriété, dès la réception des communs.

11.5 ROBINETS EXTERIEURS

Concernant les parties communes, pour chaque bloc de l'immeuble, en fonction de la taille, du nombre d'accès ou de façades accessibles des communs, un ou des robinets extérieurs double service à commande par clé carrée avec protection contre le gel sont prévus. Ils sont implantés à proximité des portes d'entrée et de la porte de garage.

Du fait de l'alimentation récupérée de l'eau de pluie, l'eau est non potable et peut présenter une légère coloration ainsi que quelques résidus ou dépôts. Son usage est exclusivement réservé à l'entretien des accès et à l'arrosage des plantations.

Concernant les parties privatives, chaque appartement situé au rez-de-chaussée disposant d'une terrasse ou d'un jardin sera muni d'une cassolette extérieure avec protection contre le gel. Les deux appartements traversants (B0.01 et A0.04) auront une cassolette sur chacune des terrasses. Ces cassolettes, à usage privatif seront raccordées sur le circuit de distribution en eau froide de l'appartement concerné.

11.6 RESEAU INCENDIE

Installation complète en aval du compteur d'eau général qui est posé par la société distributrice (c-à-d hors entreprise).

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.

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

L'entretien des hydrants et des extincteurs est à charge de l'acquéreur/de la copropriété et devra être effectué selon la réglementation en vigueur.

12. CHAUFFAGE

12.1 GENERALITES

12.1.1 Locaux non chauffés

Il n'est pas prévu de corps de chauffe dans les communs.

12.1.2 Corps de chauffe

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 théorique des locaux pour l'étude du dimensionnement des corps de chauffe :
 - salle d'eau (bain et douche) 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.

12.1.3 Démarrage et entretien

Le service technique de l'entreprise assure la mise en service de l'installation de chauffage et la première 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.

12.2 CHAUFFAGE A PRODUCTION COLLECTIVE CENTRALISEE ET EMISSION PAR RADIATEURS

12.2.1 Production de chauffage : chaudière gaz

Chaudière au gaz à condensation (une chaudière commune pour les blocs A et B). La chaudière est pilotée par une régulation spécifique avec sonde extérieure.

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.

12.2.2 Production d'eau chaude sanitaire couplée à la chaudière

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la chaudière.
Le sanitaire reste prioritaire par rapport au chauffage.

12.2.3 Distribution (tuyauteries)

Installation complète en aval de la chaudière comprenant :

- ❖ les pompes de circulation et collecteurs communs dans la chaufferie ;
- ❖ les colonnes de chauffage calorifugées ;
- ❖ les compteurs d'énergie ;
- ❖ les tuyauteries d'alimentation de chauffage ;
- ❖ 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.

12.2.4 Emission : radiateurs

12.2.4.1 Radiateurs classiques

Les radiateurs avec grilles et panneaux d'habillage décoratifs striés type "RAMO Horizontal" sont en acier à panneaux, ils sont blancs, et équipés de vannes thermostatiques de type "HONEYWELL" ou similaire.

L'alimentation du radiateur se fait par encastrément 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.

12.2.4.2 Radiateurs pour salles de bains/de douches

Dans les salles de bains et/ou de douches, un radiateur décoratif sèche-serviette de type "RADSON FLORES" (ou de type "RADSON APIA" pour les plus grandes puissances) ou similaire, à raccordement central est prévu. 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 marques de radiateurs (JAGA, THERMIC, ...) peuvent être proposés en variante.

12.2.5 Régulation

12.2.5.1 Régulation générale

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

12.2.5.2 Régulation individuelle

Le module de régulation par unité de logement est composé :

- ❖ d'une vanne de zone 2 voies (ou un circulateur individuel) ;
- ❖ commandée par un thermostat d'ambiance.

La régulation est assurée par un thermostat d'ambiance à programmation journalière de type "HONEYWELL" ou similaire.

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

12.2.6 Comptage

Voir chapitre "Raccordements" ci-après.

13. VENTILATION

13.1 VENTILATION DES SOUS-SOLS

La ventilation des sous-sols est réalisée suivant la réglementation en vigueur.

13.1.1 Caves

La ventilation des caves (amenée d'air) se fait de manière naturelle. L'extraction est forcée de manière mécanique et est assurée grâce à des conduits d'aération en PVC et/ou des grilles 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.

13.1.2 Garage collectif

La ventilation naturelle des garages collectifs est assurée par des grilles à ventelles en aluminium prévues dans les murs ou dans les menuiseries (ton au choix de l'architecte) et/ou par des soupiraux. Ces soupiraux sont équipés d'une coque en polyester avec une grille caillebotis placée au niveau du sol fini. Les eaux de pluie sont évacuées vers le drainage horizontal.

Les éventuels extracteurs mécaniques sont placés aux endroits prescrits et indiqués sur les plans selon étude du bureau d'études responsable.

13.2 VENTILATION DES PARTIES COMMUNES

Une ventilation des communs est prévue.

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

13.3 VENTILATION DES PARTIES PRIVATIVES

13.3.1 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, wc, ...) 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.

Le système double-flux est individuel pour tous les appartements.

Un système complet échangeur/groupe de ventilation équipe les appartements. Dans ce cas la commande des échangeurs et des groupes de ventilation est située dans les appartements.

Le choix du type de réseau, de conduites de ventilation et de bouches de pulsion et d'extraction est laissé à la libre appréciation du bureau d'études en techniques spéciales. Le réseau est établi sur base de leurs prescriptions.

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

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

13.3.2 Hottes de cuisine

13.3.2.1 Hottes de cuisine à recyclage

Les hottes doivent être de type à recyclage (il n'y a donc aucun exutoire prévu en façade ou en gaine technique). Le promoteur-vendeur recommande que leur niveau de bruit émis ne dépasse pas 60 dBA en régime de pointe, conformément à la NBN S 01-400-1.

14. 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'acqureur, 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, chaufferie, ...) et dans les locaux non plafonnés.

14.1 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.

Les points lumineux extérieurs sont commandés par des interrupteurs crépusculaires et/ou un détecteur de présence avec 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.

14.2 INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR LOGEMENT)

L'installation commence au coffret divisionnaire et comprend :

- ❖ un 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 1,10 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, avec soquet E27 et ampoule de chantier ;
- ❖ 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 promoteur-vendeur.

Les caves sont raccordées aux tableaux des appartements auxquels elles sont associées.

Par unité de logement les divers locaux repris aux plans sont équipés comme suit :

Locaux / description	Par Unité
Hall de jour	
Point lumineux à 2 interrupteurs	1 ou 2
Prise monophasée	1
Sonnette de palier	1
Hall de nuit	
Point lumineux à 2 interrupteurs	1
Prise monophasée	1
Séjour (ou « séjour-chambre » pour studios)	
Point lumineux à 1 interrupteur	1
Point lumineux à 2 interrupteurs	1
Prise monophasée	8
Tubage-câblage télédistribution avec prise ou boîtier (1)	1
Tubage-câblage "RJ45" avec prise double	1
Tubage-câblage "RJ45" avec prise simple	1
Cuisine	
Point lumineux à 1 (ou 2 si 2 accès) interrupteur(s)	2
Prise monophasée	4
Prise cuisinière	1
Prise four	1
Prise lave-vaisselle	1
Prise hotte	1
Prise frigo	1
Prise four micro-ondes	1
Buanderie (LOCAL VENTILE)	

Point lumineux à 1 interrupteur	1
Prise monophasée	2
Prise séchoir à condensation	1
Prise machine à laver	1
Prise pour la centrale double flux	1
Salle de bain	
Point lumineux à 1 interrupteur	2
Prise monophasée	2
Salle de douche	
Points lumineux à 1 interrupteur	2
Prise monophasée	2
WC	
Point lumineux à 1 interrupteur	1
Par chambre ou bureau	
Point lumineux à 2 interrupteurs	1
Prise monophasée	3
Tubage-câblage télévision avec prise ou boîtier (1)	1
Tubage-câblage "RJ45" avec prise simple	2
Chambre parents	
Point lumineux à 2 interrupteurs	1
Prise monophasée	3
Double prise monophasée	2
Tubage-câblage télévision avec prise ou boîtier (1)	1
Tubage-câblage "RJ45" avec prise simple	2
Cave	
Hublot lumineux à 1 interrupteur	1
Prise monophasée	1
Terrasse/Balcon	
Luminaire à 1 interrupteur (choisi par l'architecte)	1
Prise extérieure	1
Parking	
Prise monophasée (2)	1

(1) Pour le tubage-câblage de la télédistribution, seul est prévu un boîtier en attente avec couvercle simple dans le cas où la prise est placée par la régie distributrice. Au cas où la prise ne serait pas fournie par la régie distributrice locale, elle le serait alors par le promoteur-vendeur.

(2) Une prise monophasée à clé est prévue à chaque emplacement de voiture dans le parking ou sous-sol, raccordée sur le coffret des appartements, ou tout autre système de type borne intelligente en étude par le promoteur-vendeur.

Le nombre de prises prévu au tableau ci-avant peut être adapté (en fonction de l'avancement des travaux) moyennant adaptation de prix.

14.3 VIDEOPHONIE

Le système de vidéophonie est composé d'un poste intérieur dans chaque appartement avec commande de l'ouverture de la seconde porte du sas d'entrée de l'immeuble. Le poste vidéo intérieur de l'appartement est connecté à la caméra prévue dans le hall d'entrée principal de l'immeuble, il permet de visualiser les visiteurs appelant.

Moyennant adaptation de prix - et un avenant arrêtant le choix modificatif, l'acquéreur pourra sélectionner s'il le souhaite un autre poste intérieur dans la gamme du fabricant choisi par le promoteur-vendeur pour la réalisation de l'ensemble de l'installation de vidéophonie.

14.4 DETECTION INCENDIE PRIVATIVE

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

14.5 DETECTION – ANNONCE – ALERTE – ALARME DES PARTIES COMMUNES

Pour les unités de logement, un système d'alerte et alarme audible est prévu s'il est requis par la législation ou le Service Incendie.

Un système d'alerte et alarme audible est prévu dans les parkings et locaux attenants aux parkings. Une détection incendie sera également installée dans la chaufferie asservissant une électrovanne sur canalisation de gaz à l'entrée de l'immeuble.

14.6 ALARME PRIVEE ANTI-INTRUSION

Un système d'alarme peut être placé dans les appartements moyennant adaptation du prix et pour autant que l'état d'avancement du chantier le permette.

Le promoteur-vendeur attire l'attention du propriétaire de l'appartement sur le fait que l'entretien de l'alarme est à sa charge, conformément à l'acte de base.

14.7 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 circulations et les sorties de secours.

14.8 TELEPHONIE

14.8.1 Câblage Data (avec fibre optique)

Dans les appartements il est prévu une installation avec câblage DATA (catégorie 5/UTP) et prises type RJ45.

En résumé :

- ❖ depuis chaque prise télécommunication cat. 5 (type RJ45) dans l'appartement jusqu'au répartiteur télécommunication appartement est prévu un tubage et un câblage U/UTP catégorie 5. Le répartiteur télécommunication de l'appartement sera équipé des deux côtés (côté amont arrivant du répartiteur principal commun téléphonie et du côté aval partant vers les prises) de raccordements avec des modules RJ45 (ports) et d'une alimentation pour 3 prises électriques de 230 V ;
- ❖ le matériel complémentaire éventuel dans le tableau du répartiteur appartement est à charge du propriétaire (modem, filtre ADSL, ...) ;
- ❖ depuis ce répartiteur télécommunication appartement vers le répartiteur principal commun téléphonie (placé dans un des locaux techniques de la résidence) sera installé un tubage avec un câble fibre optique ;
- ❖ avec ce type d'installation, chaque prise pourra (moyennant abonnements nécessaires et une connexion adéquate dans le répartiteur télécommunication appartement mais sans devoir modifier le câblage) être raccordée au choix :
 - au téléphone ;
 - à Internet ;
 - à la TV numérique (suivant disponibilités du fournisseur de réseau et moyennant un abonnement adapté).

Le nombre de prises prévu au tableau ci-avant peut être adapté (en fonction de l'avancement des travaux) moyennant supplément.

14.9 TV

14.9.1 Câblage coaxial

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

Depuis répartiteur télécommunication 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.

Le décodeur est à charge de l'acquéreur.

14.10 HI-FI

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

15. ASCENSEURS

15.1 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 675 kg pour 9 personnes et est conforme aux normes et prescriptions en vigueur. Il est aussi conçu pour les Personnes à Mobilité Réduite.

La finition intérieure de la cabine comporte les points suivants :

- les parois intérieures sont constituées de panneaux stratifiés ;
- le sol reçoit un revêtement en granit ou un carrelage au choix assorti au sol des dégagements, y compris plinthe périphérique en inox ;
- le plafond est en inox et est équipé de luminaires intégrés type basse consommation ;
- la cabine est équipée d'un miroir et d'une barre d'appui en acier inoxydable ;
- les portes cabines sont coulissantes à ouverture latérale et en acier inoxydable ;
- les portes palières sont coulissantes à ouverture latérale en 2 panneaux et de finition en acier à peindre (voir poste Peintures des communs) ;
- la boîte à boutons de la cabine est en acier inoxydable avec signalisation intérieure et comprend un indicateur de position, un indicateur de direction et un éclairage de secours ;
- une boîte à boutons supplémentaire horizontale pour Personnes à Mobilité Réduite ;
- un 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.

Note : la maintenance et l'entretien de l'ascenseur sont à charge de la copropriété dans le cadre du contrat d'entretien passé avec l'ascensoriste.



16. CUISINE EQUIPEE

16.1 CUISINE EQUIPEE EN BASE

Le fournisseur de cuisines est choisi et agréé par le promoteur-vendeur à l'exclusion de tout autre fournisseur. Dans ce cadre le promoteur-vendeur prendra en charge et paiera au fournisseur une participation dans le prix d'achat de la cuisine.

Le montant de cette participation sera de :

- ❖ 3.500 EUR hors TVA pour un studio ;
- ❖ 5.000 EUR hors TVA pour un appartement 1 chambre ;
- ❖ 6.000 EUR hors TVA pour un appartement 2 chambres ;
- ❖ 7.500 EUR hors TVA pour un appartement 3 chambres ou un 2 chambres avec bureau.

La cuisine est facturée à l'acquéreur par le fournisseur de la cuisine moyennant déduction de ladite participation.

16.1.1 **Si l'acquéreur n'achète pas sa cuisine via les services du promoteur-vendeur**

Si l'acquéreur décide de ne pas confier la fourniture et le montage de la cuisine au fournisseur de cuisines choisi et agréé par le promoteur-vendeur, deux cas de figure sont néanmoins à envisager pour assurer la coordination technique (encastrement) :

- ❖ la signature du compromis de l'appartement a lieu avant le complet achèvement de la tranche « réalisation des parements » du plan de paiement : l'acquéreur devra alors communiquer par écrit aux responsables du chantier le plan d'installation de sa cuisine endéans les 20 jours ouvrables suivant la signature de son compromis, afin de pouvoir déterminer en temps utile les emplacements des divers raccordements (alimentation eau, évacuation eaux usées, électricité).
Pour l'implantation des éviers et équipements nécessitant une évacuation d'eaux usées, l'acquéreur tiendra compte de l'implantation des gaines techniques du bâtiment ;
- ❖ la signature du compromis de l'appartement a lieu après le complet achèvement de la tranche « réalisation des parements » du plan de paiement : l'acquéreur devra faire établir un projet de cuisine adapté aux équipements techniques éventuellement déjà réalisés par le promoteur-vendeur dont il viendra se rendre compte sur place sous sa seule responsabilité, en parfaite concertation avec les responsables du chantier.
Pour l'implantation des éviers et équipements nécessitant une évacuation d'eaux usées, l'acquéreur tiendra compte de l'implantation des gaines techniques du bâtiment.

Dans le cas où l'acquéreur déciderait de ne pas confier la fourniture et le montage de la cuisine au fournisseur de cuisines choisi et agréé par le promoteur-vendeur, la participation reprise ci-dessus pourra être portée au crédit du compte de l'acquéreur en conformité avec les dispositions convenues à cet effet dans le compromis de vente.

17. PEINTURE

17.1 PARTIES COMMUNES

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

Les murs et les plafonds des espaces communs plafonnés sont peints (primer + 2 couches).

Les dégagements des communs et les cages d'escalier (ou parties des) non plafonnés, sont peints (2 couches).

Les 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), y compris les chants.

Au sous-sol, il n'est pas prévu de peindre les ferronneries à l'exception des portes métalliques qui sont peintes des 2 côtés.

Pour les portes palières des appartements, seuls les chambranles et ébrasements sont peints côté communs.

17.2 PARTIES PRIVEES

Les murs et les plafonds des espaces privés (à l'exception des murs des locaux salles de bains et de douches s'ils sont carrelés) sont peints par 2 couches de peinture blanche.

Tous les autres travaux de peintures définitives des appartements (éventuel enduisage complémentaire, joints souples, couches de finition, ...) ne font pas partie des travaux et restent à charge de l'acquéreur.

Les caves privatives sont simplement jointoyées et non peintes.

18. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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

L'entretien des abords communs sera pris en charge par les services d'entretien du promoteur-vendeur durant une année à dater de la réception provisoire des communs.

Dans un souci d'homogénéité et d'efficience organisationnelle et financière, l'entretien de l'ensemble des jardins à jouissance privative et des abords communs de la copropriété sera effectué par une entreprise de jardins. Cette organisation, à gérer par le futur Syndic, évitera l'achat de multiples tondeuses au sein de l'immeuble et une meilleure gestion des déchets de tonte.

18.1 PARKINGS

18.1.1 Aériens

Les abords comprendront un ensemble de parkings aériens disposés comme suit :

- ❖ un ensemble de parkings privatifs et la zone de circulation réalisés en pavés béton d'une épaisseur de 8 cm (type "KLINKERS" ou similaire) posés sur sable stabilisé ;
- ❖ une partie des parkings extérieurs recouverte d'un car-port végétalisé constitué d'une structure métallique et d'une toiture en éléments ondulés recouverts de bacs végétalisés ou toutes autres solutions au choix du promoteur-vendeur ;
- ❖ un éclairage de la zone de circulation véhicules et piétonne.

18.1.2 En sous-sol

Les abords comprendront également un accès à l'ensemble de parkings en sous-sol disposé comme suit :

- ❖ une rampe en béton strié ;
- ❖ un feu de signalisation prévu pour gérer les entrées et sorties alternées des véhicules ;
- ❖ une hauteur minimum dans les zones circulables de 210 cm.

Les parkings fermés ne sont pas munis d'un système de détection de gaz LPG et d'un système d'alarme, et par conséquent ils ne peuvent accepter les véhicules propulsés au LPG. Les parkings seront munis à chacun des accès véhicules du panneau d'interdiction « L1 (accès interdit aux conducteurs de véhicules LPG) ».

18.2 CHEMINS D'ACCES

Les abords comprendront également les chemins d'accès des entrées d'immeubles, ou tout chemin piétonnier nécessaire, réalisés en pavés béton.

18.3 TERRAIN NON PRIVATIF

Le terrain non privatif est traité en parc engazonné accessible à l'ensemble des différents blocs.

Ces aménagements sont complétés par des haies et des plantations d'essences indigènes, conformément au permis d'urbanisme.

18.4 TERRASSES ET JARDINS A JOUISSANCE PRIVATIVE DU REZ-DE-CHAUSSEE

Le terrain à jouissance privative est susceptible de recevoir des appareils collectifs d'égouttage. La présence de couvercles sur ces appareils est indispensable pour le contrôle et l'entretien du réseau d'égout. Ces couvercles doivent rester accessibles en tout temps.

Ces éléments sont repris sur les plans des aménagements extérieurs. En conséquence, l'acquéreur d'un appartement situé au rez-de-chaussée est pleinement informé de la présence éventuelle de couvercles apparents au sein de l'espace de terrasses et jardins privatifs.

L'entretien de l'ensemble des jardins à jouissance privative sera effectué par une entreprise de jardins désignée par la copropriété, à gérer par le Syndic.

Les séparations entre jardins privatifs sont, soit réalisées à l'aide de haies plantées d'essences indigènes ou massifs végétaux, soit des portillons faisant office de brise vue constitués d'une structure métallique et panneau de remplissage.

Les jardins longeant les voiries publiques seront séparés de celles-ci par une clôture plastifiée d'une hauteur variable. Une haie discontinue sera plantée à ± 30 cm de cette clôture coté privatif.

Les jardins à jouissance privative en intérieur d'ilot sont séparés de la zone centrale commune par une clôture plastifiée avec portillon intégré.



Dans les zones de toiture verte sur une infrastructure (sous-sol), aucun scellement ou fixation susceptible d'endommager les membranes d'étanchéité n'est autorisé dans ces zones, et les types de plantations à racines "traçantes" sont proscrites. La taille des arbustes doit être compatible avec l'épaisseur du substrat.

18.5 LOCAUX EXTERIEURS POUR VELOS

Les locaux extérieurs pour vélos sont composés d'une structure métallique protégée contre la corrosion, galvanisée ou métallisée et laquée.

Les façades seront recouvertes d'un bardage en bois. La toiture est recouverte de plaques ondulées et végétalisées.

Ces locaux sont équipés de râteliers ou de supports pour vélos.

L'éclairage est assujéti à une détection de présence et est pris en charge par la copropriété générale.

Une réserve de puissance est prévue et raccordée sur les communs.

19. RACCORDEMENTS – BRANCHEMENTS

19.1 TRAVAUX DE RACCORDEMENT

Les travaux relatifs au raccordement général extérieur de l'immeuble (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone, égouttage, etc) sont prévus et réalisés suivant les directives imposées par les distributeurs.

Un montant forfaitaire de 4.000 EUR hors TVA, non inclus au prix de vente de chacune des unités principales de logement, sera dû par l'acquéreur et servira à couvrir le prix des travaux de raccordement décrits ci-avant.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution, etc. Les frais d'installation des compteurs dans les parties communes seront répartis forfaitairement entre les acquéreurs des différentes entités.

Il en sera de même pour les taxes de raccordement.

Ces frais seront facturés forfaitairement lors du décompte final.

19.2 BRANCHEMENTS

Les branchements individuels aux différents impétrants et réseaux d'énergie, les locations des compteurs, les taxes et autres redevances sont à charge des acquéreurs et exclus du prix de vente.

De même, les taxes diverses restent à charge de chaque acquéreur au prorata de leurs acquisitions.

Les frais d'abonnement, d'installation, de raccordements privatifs et d'ouverture des divers compteurs pour le gaz, l'électricité et l'eau sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu.

Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour le téléphone, et la télédistribution sont également à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu.

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, qui auront été souscrits par le promoteur-vendeur concernant l'ensemble du bâtiment où sont situés les locaux vendus, seront continués par la copropriété via la gestion du syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété ou des propriétaires individuels.

Le promoteur-vendeur passe les contrats de location, gestion et relevés pour l'ensemble des compteurs à fréquence.

Ces contrats sont repris par la copropriété, pour une durée minimum de 1 an à dater de la réception provisoire des communs.

Le promoteur-vendeur précise que ces contrats de location sont établis sur base d'une période de 8 à 10 ans suivant la durée de vie des compteurs. Ils peuvent être résiliés anticipativement moyennant les conditions précisées dans les contrats de location.

19.3 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.

19.4 TELEPHONIE

Le promoteur-vendeur 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 promoteur-vendeur 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.

19.5 TELEDISTRIBUTION

Le promoteur-vendeur 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 promoteur-vendeur 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.

19.6 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 promoteur-vendeur 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.

19.6.1.1 GAZ

Un compteur général de gaz est placé dans un local technique ou dans un coffret extérieur prévu à cet effet. La reprise du compteur général se fera par la copropriété dès l'occupation du 1^{er} 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.

19.6.1.2 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^{er} appartement avec redistribution des coûts via les charges aux divers occupants.

19.6.1.3 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 promoteur-vendeur comprend :

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



20. CLAUSES ADMINISTRATIVES

20.1 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 promoteur-vendeur ou sans l'accord exprès de celui-ci. Cet accord est à la libre discrétion du promoteur-vendeur.

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 promoteur-vendeur.

Dans le cas où des travaux sont prévus de base (ex : fourniture et installation d'une cuisine équipée de base, peinture des parties privatives, ...), mais que l'acquéreur refuse ces travaux, une partie du coût de ces travaux sera néanmoins facturé à l'acquéreur pour les démarches administratives.

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 promoteur-vendeur du fait du tassement du bâtiment notamment, sont limitées aux travaux qu'il a lui-même réalisés.

20.2 RECEPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Pour rendre la réception possible, les travaux privatifs dans l'appartement vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination. La réception des parties privatives ne pourra être demandée avant exécution complète des travaux relatifs aux parties communes.

20.3 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 promoteur-vendeur, 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 promoteur-vendeur, 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 promoteur-vendeur et à l'architecte.

20.4 DEVELOPPEMENT DU PROJET

L'acquéreur est informé que la Résidence GRISOLLE s'inscrit dans un projet d'envergure constitué de plusieurs immeubles et de parkings en sous-sol, de plusieurs ensembles de maisons et que leur construction se fera par phases successives. Il déclare expressément avoir pris connaissance de l'ensemble du projet et tolérera les éventuels inconvénients pouvant résulter des travaux de construction des autres immeubles sans pouvoir prétendre à quelconque indemnité ou diminution de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux.

21. 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 condensation ou de moisissure.

Les systèmes double-flux ont tendance à rendre le climat des locaux desservis plus secs. Il pourrait en résulter ponctuellement des mouvements dans les matériaux sensibles à l'hygrométrie et notamment dans les parquets en bois dont les joints pourraient accuser un certain jeu en fonction du taux d'humidité relative ambiante. Afin d'assurer le bon comportement desdits matériaux, les conditions ambiantes doivent impérativement se situer entre 40 % et 60 % d'humidité relative et dans une plage de température de 15 à 24°C.

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 réguliers 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 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 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.

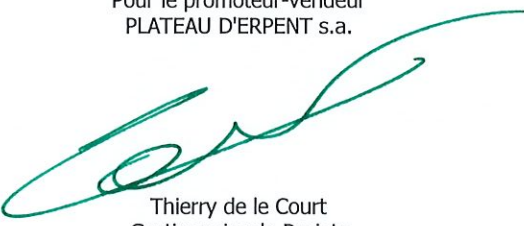

Il est interdit d'entreposer des produits dangereux ou inflammables dans les caves, garages éventuels et équivalents ainsi que dans les parties communes (locaux vélos, cages d'escalier, dégagements, ...).

Dans l'intérêt de sa clientèle et dans un but constant d'amélioration de ses constructions, le promoteur-vendeur PLATEAU D'ERPENT se réserve le droit d'apporter, sans préavis, des modifications aux données du présent descriptif.

Fait à Wierde, le 09 août 2019, 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 Spécial des Charges a été établi par le promoteur-vendeur, la S.A. PLATEAU D'ERPENT, et a été agréé et adopté par l'auteur de projet, la S.A. ATELIER DE L'ARBRE D'OR.

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

<p>Pour le promoteur-vendeur PLATEAU D'ERPENT s.a.</p>  <p>Thierry de le Court Gestionnaire de Projets</p>	<p>Pour l'ATELIER DE L'ARBRE D'OR s.a.</p>  <p>Bernard Voglet Architecte</p>
---	--