



Renseignements et vente :
AD-IMMO sprl – 081/74.73.75 – 0474/123.444
5000 NAMUR – Rue Pepin, 56
info@ad-immo.be – www.ad-immo.be

CAHIER DES CHARGES DE VENTE

Résidence " Les Reflets "



Chaussée de Namur
5537 ANNEVOIE / RIVIERE
Document remis à titre indicatif et non-contractuel

PRESENTATION DU PROJET ET DES INTERVENANTS

1 Situation

Le présent document décrit la réalisation d'un immeuble à appartements destinés à la vente.

Sous réserve du mesurage et bornage à venir, la superficie totale de la parcelle est de $\pm 1300 \text{ m}^2$. Cette superficie est donc donnée à titre purement indicatif.

Le projet comprend six appartements sur un niveau de sous-sol partiel. Chaque palier est desservi par un ascenseur. A l'extérieur, la résidence comprend 12 emplacements de parkings sous forme d'emplacements à l'air libre.

2 Permis d'urbanisme

Le bien précité a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de ANHEE en date du 28 juillet 2015 pour l'immeuble implanté sur ANNEVOIE/ANHEE et par le Collège de la commune de PROFONDEVILLE en date du 07 décembre 2016, pour les emplacements de parking implantés sur PROFONDEVILLE.

3 Permis d'urbanisme

MAITRE DE L'OUVRAGE	A&U Francis HAULOT sprl Rue de Mont, 50 5530 GODINNE
ARCHITECTE	A&U Francis HAULOT sprl Rue de Mont, 50 5530 GODINNE
STABILITE / TECH. SPEC.	SGI INGENIEURS SA./NV. Rue Jean Sonet, 17 5032 LES ISNES
ENTREPRISE D'EXECUTION	Entreprise générale DHERTE – NAMUR SA Rue de l'Abbaye, 20 5000 NAMUR

4 Notaire

La vente des biens privatifs constituant cet ensemble sera réalisée grâce à l'intervention de Maître François DEBOUCHE à Dinant.

5 Droits de bâtisse et frais divers

Sont compris dans le prix de vente :

- Les droits de bâtisse, les honoraires de l'architecte, des bureaux d'études et des bureaux de contrôle et de coordination sécurité-santé ;
- L'assurance tous risques chantier éventuelle;
- Le procès-verbal de mesurage du terrain ;

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

- Les frais de raccordements à l'électricité et à l'eau, à l'égouttage (taxe communale). Ils sont ouverts par le M d'O au nom de l'acquéreur qui aura signé préalablement une procuration lors de la signature de la convention de vente jointe en annexe. Un montant de ± 4000 € HTVA par logement est à prévoir. Un décompte après les raccordements est prévu ;
- Les frais d'ouverture, de location ou d'achat des différents compteurs ;
- Les frais de passation de l'acte de vente ;
- Les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain relative à l'appartement, cave et parking ;
- La TVA sur la construction ;
- Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat où tout organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique ;
- Les frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'acte de base ;
- Les raccordements TV et téléphone ;
- Les garanties exigées par les sociétés distributrices ;
- Les primes d'assurance à partir de la réception provisoire ;
- Les appareils d'éclairage privatifs ;
- La consommation d'électricité et de gaz de l'appartement dès l'ouverture des compteurs, soit ± 6 mois avant la réception provisoire ;
- Le mobilier dessiné sur les plans. Il est esquissé à titre d'exemple et ne fait donc pas partie de la présente vente. C'est notamment le cas des placards et autres mobiliers fixes et mobiles.

6 Modifications

6.1. Modifications initiées par le vendeur

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de modifier sans préavis tous produits, matériaux ou marques décrits en la présente par un autre produit, matériaux ou marque de qualité et/ou de fonctionnalité équivalente ou supérieure. Il en va de même en ce qui concerne le respect des normes et réglementations en vigueur.

Ces modifications sont en général le fruit de contraintes techniques ne permettant pas la réalisation telle que prévue initialement (agrandissement de gaines techniques, etc). Ces modifications ne pourront en aucun cas donner lieu à une indemnité ou un dédommagement en faveur de l'acquéreur.

6.2. Modifications demandées par les acquéreurs :

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs ne seront exécutées qu'après obtention de leur accord écrit sur le prix qui leur sera soumis par le Maître de l'Ouvrage et sur la prolongation du délai d'exécution des travaux qu'elles pourraient entraîner.

La demande de l'acquéreur sera analysée par le Maître de l'Ouvrage afin de connaître la faisabilité de celle-ci. Il est le seul à décider de réaliser ou non la requête de l'acquéreur.

6.2.1 Suppléments

Tout supplément commandé par l'acquéreur fera l'objet d'un écrit signé par celui-ci et sera payé 50 % à la commande et 50 % à l'achèvement des travaux, soit à la réception provisoire de l'appartement.

6.2.2 Suppression et modifications de certains parachèvements

Certains parachèvements peuvent être supprimés à la demande de l'acquéreur moyennant accord du Maître de l'Ouvrage et peuvent éventuellement être ristournés à l'acquéreur au prix mentionné dans le présent cahier des charges moins 25 %.

Pour des raisons d'organisation de chantier, tous les travaux qui devraient être exécutés par l'acquéreur ne pourront être mis en œuvre qu'après avoir procédé à la réception provisoire de l'appartement et paiement intégral du prix des constructions plus TVA.

En ce qui concerne le choix des parachèvements, si l'acquéreur effectue un choix chez les fournisseurs prévus dont le prix de vente public est inférieur aux budgets repris dans le présent cahier des charges, la différence entre ces deux montants sera ristournée à l'acquéreur moins 25 %.

Si une ristourne devait être due, elle serait imputée à la dernière tranche de paiement des travaux, soit à la réception provisoire.

7 Dimensions

Les dimensions indiquées aux plans, sont les dimensions gros-œuvre (plafonnage non compris). Compte tenu des tolérances admises dans le bâtiment, elles ne sont pas garanties exactes au centimètre près et s'entendent avec une tolérance de 2 pour cent (2 %) en plus ou en moins.

8 Protection contre l'incendie

Les dispositions légales et réglementaires ont été observées tant en matière d'équipement (éclairage de secours, évacuation des fumées, etc.) qu'en termes de chemins d'évacuation (conception, dimensionnement, pictogrammes, etc.).

9 Limites de l'objet de la vente

Les éléments non repris dans la description (Partie 2 « Description technique ») ne sont pas compris dans le prix et figurent sur les plans uniquement à titre purement illustratif. Il en va ainsi pour notamment, le mobilier fixe ou mobile et les éventuels placards. Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis dans les parties privatives, à l'exception des spots encastrés.

Les cuisines équipées et les appareils sanitaires sont prévus à concurrence des budgets mentionnés au Cahier des Charges commercial.

10 Documents

Les plans de vente ne sont pas des documents contractuels, ils sont donnés à titre purement indicatif. Une copie des plans d'exécution émis par le bureau d'architecture sera remise à l'acquéreur après achèvement des travaux. (Plans « As Built »)

11 Receptions

11.1. Réception provisoire

A l'issue des travaux, le Maître de l'Ouvrage invite l'acquéreur à procéder à la réception provisoire de travaux. Un procès-verbal écrit de la réception est établi entre le Maître de l'Ouvrage et l'acquéreur.

C'est l'occasion pour l'acquéreur de relever avec le M d'O tous vices apparents. La remise des clés de l'appartement s'effectue à la fin de la réception provisoire après que l'acquéreur se soit acquitté du prix de son logement, y compris le montant des modifications éventuelles demandées par lui.

La réception provisoire constitue le départ de la garantie décennale et emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés. Celle-ci exclut tout recours de sa part pour vices apparents. Les remarques devront être levées dans un délai à convenir de commun accord entre les parties.

A la demande du Maître de l'Ouvrage, les parties communes sont réceptionnées par la copropriété à la fin du chantier.

11.2. Réception définitive

La réception définitive a lieu 1 an après la réception provisoire. Le vendeur des constructions demande par écrit, la réception définitive et invite les acquéreurs à

y procéder dans les 15 jours de l'envoi du courrier recommandé. La réception sera effectuée contradictoirement entre le vendeur des constructions et les acquéreurs. Après la réception définitive, le vendeur des constructions est déchargé de toute garantie des vices cachés.

11.3. Garantie pour vices cachés

La garantie pour vices cachés est, de manière générale, de un an à dater de la réception provisoire de l'appartement. Les garanties contractuelles couvrent les vices cachés pouvant affecter les travaux réalisés ou les matériaux livrés et non les vices apparents décelables lors de la réception provisoire.

En aucun cas, les fissures dues à des retraits entre matériaux ou à des tassements ne peuvent être considérées comme vices cachés.

11.4. Garantie décennale

La réception provisoire constitue le point de départ de la garantie décennale de l'entreprise, de l'Architecte et du Bureau d'Etudes.

Pendant 10 ans, le M d'O est responsable des vices graves mettant en péril la construction de l'immeuble au niveau stabilité et de son étanchéité.

La responsabilité décennale des entreprises et de l'architecte prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire pour chaque corps d'Etat.

Cependant, le M d'O ne peut pas garantir dans le temps les joints de silicone assurant l'étanchéité entre les divers éléments de la construction. Il appartient à la copropriété de faire procéder régulièrement à une visite d'entretien des joints par une firme spécialisée.

La durée de garantie pour vices cachés, octroyée pour le constructeur, est de 10 ans sur les travaux de stabilité, et de un an pour les travaux de plomberie, ventilation, chauffage, électricité et de carrelage. La garantie couvre le remplacement de matériaux défectueux, main-d'œuvre, aucune autre forme de dédommagement n'est prévue.

Les micro-fissures dans les plafonnages dus au tassement du bâtiment ou à des retraits de dilation entre matériaux de natures différentes, sont à considérer comme normaux et ne font pas l'objet d'une quelconque garantie.

Partie 1 : PREAMBULES

ARTICLE 01 - PREAMBULE

L'immeuble sera construit en conformité avec l'ensemble des dispositions légales en vigueur en Région wallonne et conformément aux Permis d'Urbanisme délivrés.

Sont également d'application, les documents techniques de références suivants :

- dernière édition des normes belges NBN
- les publications du Centre Scientifique et Technique de la Construction – CSTC - et notamment les NIT,
- les spécifications techniques unifiées S.T.S.,
- le cahier des charges général pour travaux de construction privés.

En cas de contradiction entre ceux-ci, le document avec les contraintes les moins sévères prévaudra.

Partie 2 : DESCRIPTION TECHNIQUE

ARTICLE 02 - DESCRIPTION DES TRAVAUX DE GROS-ŒUVRE et de FERMETURE

02.01 Fouilles et terrassements

L'entreprise comporte l'ensemble des travaux de terrassement et de remise en place des terres suivant profils repris aux plans. Toutes les terres excédentaires seront évacuées en dehors de la propriété.

02.02 Fondations

Les fondations ont été étudiées par le Bureau d'Etudes SGI INGENIEURS SA./NV. sur base des essais de sols réalisés par une firme spécialisée (6 essais de pénétration de 10t). Elles sont exécutées en béton et implantées hors gel, suivant les niveaux requis par les essais de sol. Elles répondent en tous points aux exigences de charges et surcharges de l'immeuble.

02.03 Parois verticales

02.03.01 Murs de fondation et de sous-sol

Toutes les parois portantes du sous-sol sont réalisées soit :

- en voiles de béton armé (murs périphériques extérieurs du sous-sol)
- en blocs de béton lourd, creux, de fondations
- en blocs de béton lourd, creux

suivant études du bureau de stabilité et suivant les épaisseurs reprises aux plans d'exécution.

Tous les murs des locaux en contact avec les terres, (sous-sol, local vélos/compteurs rez, hall d'entrée), sont protégés par émulsion bitumineuse type coaltar + deux couches d'étanchéité bitumineuse avec filet d'armature, type Dimaflexi 2K ou équivalent, ainsi que par une membrane drainante double face (Platon double drain).

Les maçonneries intérieures non portantes du sous-sol (cloisons des caves), sont réalisées en maçonnerie de blocs de béton lourd, creux de 9 cm. Ces maçonneries sont destinées à rester apparentes et sont rejointoyées en montant.

02.03.02 Murs intérieurs porteurs hors sol (rez + étages)

Les murs porteurs sont réalisés en maçonneries de blocs de béton lourd creux ou pleins, suivant indications des plans.

Ils sont dimensionnés en fonction des calculs de descentes de charges, suivant études du bureau de stabilité.

Les murs mitoyens entre logements sont réalisés en maçonnerie traditionnelle de blocs pleins afin d'améliorer l'isolation acoustique. Ils sont composés de deux murs de 14 cm d'épaisseur, totalement désolidarisés, séparés par une isolation en laine de roche de 4 cm d'épaisseur, améliorant encore l'isolation acoustique.

02.03.03 Les murs des façades

Les murs portants des façades sont généralement réalisés en maçonneries de blocs de béton lourd, creux ép. 19 cm, suivant indications des plans. Ils sont dimensionnés en fonction des calculs de descentes de charges, suivant études du bureau de stabilité.

02.03.04 Cloisonnements intérieurs des appartements (non porteurs)

Les cloisonnements sont réalisés soit en blocs de béton enduits, soit en carreaux de plâtre haute densité ép. 10 cm, à emboîtements.

Dans le cas des cloisons en carreaux de plâtre, les carreaux inférieurs des cloisons ainsi que ceux constituant les cloisons des locaux humides, sont hydrofugés dans la masse. Ils reçoivent un enduit mince de lissage de finition, après intégration des équipements techniques. Le joint de raccord entre la dalle de béton du niveau supérieur et le dessus des cloisons, sera rempli après mise en charge de la dalle, au moyen d'un bourrage souple et isolant.

02.04 Dalles de planchers

Les planchers sont réalisés en béton armé suivant études du bureau de stabilité et suivant les épaisseurs reprises aux plans d'exécution.

Sauf indications contraires dans les plans, ils sont principalement réalisés en hourdis BA. Localement, ils sont réalisés en hourdis précontraints et prédalles + béton coulé.

Au rez-de-chaussée, l'isolation thermique des planchers est réalisée par la projection d'une sous chape d'enrobage et d'égalisation épaisseur 8 cm, à base de mousse de polyuréthane (PUR)

Aux autres niveaux habités, l'isolation thermique et acoustique des planchers est réalisée par la projection d'une sous-chape d'enrobage et d'égalisation épaisseur 5 cm, type Thermogran Super+/Acoustic, à base de polyuréthane broyé.

02.05 Façades

Les façades présentent principalement les caractéristiques suivantes:

- Pour les zones habitées :
Parement en enduit synthétique ton blanc teinté dans la masse, sur panneaux d'isolation en polystyrène expansé épaisseur 20 cm.
- Pour les zones de circulations :
Parement en enduit synthétique ton gris moyen teinté dans la masse, sur panneaux d'isolation en polystyrène expansé épaisseur 20 cm.

02.06 Balcons en béton architectonique gris béton

Les balcons sont réalisés en béton architectonique hydrofuge, préfabriqués, de teinte gris béton, à coupure thermique. Ils sont étanches dans la masse.

Les eaux de pluies sont évacuées vers les descentes d'eaux pluviales.

La conception des balcons assure une coupure thermique limitant au maximum les problèmes de ponts thermiques.

Le revêtement de surfaces des balcons est réalisé en plancher synthétique, associant bois de pin et PVC, posé sur plots réglables. Les fixations du plancher sont invisibles.

Ce type de plancher extérieur ne nécessite aucun entretien.

02.07 Toiture/terrasse plate, accessible du 2^{ème} étage

Le complexe d'étanchéité des toitures plates situées au-dessus de locaux chauffés comprend:

- un pare-vapeur ép. \pm 2,5 mm constitué d'un composite verre/polyester enrobé et surfacé au moyen d'un bitume
- une isolation réalisée au moyen de panneaux rigides de mousse de polyisocyanurate (PIR), épaisseur de 2 x 6 cm = 12 cm.
- une étanchéité type bi-couches (sous-couche ép. 2,5 mm + couche de finition ép. 3 mm, adaptée à la récupération des eaux pluviales (W.C., robinets extérieurs, etc...)).
- Le revêtement de surfaces de la toiture-terrasse accessible du 2^{ème} est réalisé en plancher synthétique, associant bois de pin et PVC, posé sur plots réglables. Les fixations du plancher sont invisibles. Ce type de plancher extérieur ne nécessite aucun entretien.

02.08 Toitures plates « non accessibles »

Le complexe d'étanchéité des toitures plates situées au-dessus de locaux chauffés comprend:

- un pare-vapeur ép. \pm 2,5 mm constitué d'un composite verre/polyester enrobé et surfacé au moyen d'un bitume
- une isolation réalisée au moyen de panneaux rigides de mousse de polyisocyanurate (PIR) épaisseur 2 x 6 cm = 12 cm au-dessus des espaces communs et 2 x 10 cm = 20 cm en toiture du 2^{ème} étage.
- une étanchéité type bi-couches (sous-couche ép. 2,5 mm + couche de finition 3 mm, adaptée à la récupération des eaux pluviales.

02.09 Menuiseries extérieures

02.09.01. Châssis et portes fenêtres

A l'exception des châssis circulaires réalisés en bois et laqués en usine, les menuiseries extérieures sont de la marque FINSTRAL. Elles sont réalisées en PVC à coupure thermique, de teinte intérieure blanche et muni d'un capot extérieur de finition, en aluminium de teinte grise.

Tous les châssis de fenêtres ou portes-fenêtres sont équipés d'un système d'ouverture oscillo-battant (sauf coulissants et fenêtres horizontales) et de sécurité anti-fausse manœuvre qui impose une fermeture complète du vantail pour modifier le sens d'ouverture.

Ils sont équipés de doubles vitrages clair, super isolant ($U=1,1 \text{ Wm}^2\text{K}$).

Toutes les « zones de nuit » sont équipées de châssis à performances acoustiques améliorées.

Toutes les menuiseries sont équipées de doubles vitrages isolants clairs, conformes à la NBN S23-002 relative à la sécurité des vitrages.

Les portes sont équipées d'une serrure de sécurité à plusieurs points de fermeture.

Les châssis coulissants sont équipés d'un demi cylindre de sécurité encastré et munis d'un bouton.

Les seuils sont exécutés à partir de profilés extrudés en aluminium thermolaqué de teinte identique aux châssis. (Excepté 3 châssis, de coin des chambres du Rez, R+1 et R+2, munis de seuils en pierre bleue)

Le jointoiment extérieur des châssis est exécuté avec un mastic souple, d'une étanchéité parfaite, résistant à l'eau, aux solvants, acides et alcalins.

02.10 Ferronneries extérieures / garde-corps

Les garde-corps sont réalisés en acier ou en aluminium, laqué en usine. La teinte est identique à celle des menuiseries extérieures.

Les lisses intermédiaires sont réalisées par câbles en inox, tendus. Composition des éléments suivant élévations.

02.11 Egouttage

Le réseau d'égout, enterré ou apparent, est conçu de manière à ce que toutes les eaux, soient évacuées par gravité.

Les conduits intérieurs, en gaines ou apparents, sont en PEHD (Polyéthylène Haute Densité).

Le réseau est réalisé conformément aux règlements en vigueur et comprend notamment, un filtre à eaux de pluie, une citerne à eau de pluie d'une capacité de 15.000 litres, une microstation à deux cuves (24 Equivalent-Habitants),...

Les tuyaux de descentes d'eau pluviale sont réalisés en PEHD à l'intérieur des gaines et en Zinc à l'extérieur. Le réseau est de type séparatif, raccordé à la citerne à eau de pluies.

Les eaux de pluie sont récupérées en vue de leur réutilisation pour les W.C., l'entretien des communs et l'arrosage des abords.

02.12 Isolation thermique globale – Economies d'énergies – Energies renouvelables

Le projet s'inscrit dans une volonté d'offrir un bâtiment répondant aux exigences les plus actuelles en matière d'économies d'énergies et de recours aux énergies renouvelables. Sa conception est toute entière orientée dans ce sens.

Une attention tout à fait particulière a été réservée à la problématique de l'isolation thermique du bâtiment.

Tenant compte de la nature, des types et des épaisseurs des isolants décrits ci-avant, le bâtiment sera de type «**Basse Energie**» présentant un coefficient global d'isolation inférieur à **K 35**.

En matière de chauffage du bâtiment, celui-ci est assuré par pompes à chaleur individuelles de type air/eau

Chaque appartement est donc équipé d'une pompe à chaleur comprenant une unité extérieure posée sur la toiture de l'immeuble et une unité intérieure située dans la buanderie.

L'unité intérieure comprend un collecteur hydraulique ainsi qu'une pompe de distribution.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par un échangeur à plaque dans l'unité intérieure.

Deux panneaux solaires thermiques par appartement sont prévus pour la production de chaleur. Un stockage d'eau « morte » est réalisé dans l'unité intérieure (300 L et 500 L pour le 6^{ème} appartement).

En matière sanitaire, les installations sont prévues afin de récupérer les eaux pluviales à usage des WC des appartements ainsi que des robinets extérieurs d'arrosage des abords.

02.13 Isolation acoustique

L'isolation acoustique, sera conforme à la nouvelle norme belge NBN SO1-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation et sera de type « confort normal ».

- L'isolation acoustique entre les appartements « mitoyens » est assurée par la construction de deux murs en blocs de béton lourd pleins de 14 cm d'épaisseur, séparés par 4 cm d'isolant acoustique.
- L'isolation acoustique entre appartements et circulations verticales (ascenseur / palier / escalier), est assurée par la construction de deux murs en blocs de béton lourd pleins de 14 cm d'épaisseur, séparés par 4 cm d'isolant acoustique.
- L'isolation acoustique des dalles entre les appartements, est assurée par une chape flottante armée reposant sur une sous-couche projetée souple Thermogran Super+/Acoustic, à base de polyuréthane broyé, épaisseur 5 cm.
- Les châssis situés dans les « zones de nuit », sont de type « acoustique ».

ARTICLE 03 - PARACHEVEMENT DES ESPACES COMMUNS

03.01 Hall d'entrée

- Tous les murs et plafonds sont enduits et peints au moyen d'une peinture acrylique en 3 couches. Teinte à définir par l'architecte.
- Des faux plafonds en plaques de plâtre enduites sont prévus au plafond du sas et du hall d'entrée. Ils sont peints au moyen d'une peinture acrylique en 3 couches. Teinte à définir par l'architecte. Ils comprendront des spots décoratifs encastrés.
- Les sols sont carrelés au moyen de carreaux en grès cérame MARGRES « TIME 2.0 » de 1^{ère} qualité, teintés dans la masse. Format, teinte et finition à définir par l'architecte.
- Un élément de mobilier intégrant la parlophonie est prévu suivant étude ultérieure de l'architecte.
- Le sas d'entrée est séparé du hall ascenseur/escalier par un ensemble châssis en menuiseries PVC, équipées de vitrages feuilletés de sécurité et de quincailleries décoratives à définir par l'Architecte.

03.02 Paliers des étages

- L'ensemble des murs et plafonds sont enduits et peints au moyen d'une peinture acrylique en 3 couches. Teinte à définir par l'architecte.
- Les sols sont carrelés au moyen de carreaux en grès cérame MARGRES »TIME 2.0 « de 1^{ère} qualité, teintés dans la masse. Format, teinte et finition identiques au hall d'entrée, à définir par l'architecte.
- L'éclairage sera assuré par des plafonniers et/ou appliques murales à choisir par l'Architecte.

03.03 Cage d'escalier

- L'ensemble des murs et plafonds sont enduits et peints au moyen d'une peinture acrylique en 3 couches. Teinte à définir par l'architecte.
- Les marches d'escalier et contre-marches sont revêtues au moyen de carreaux en grès cérame MARGRES « TIME 2.0 » de 1^{ère} qualité. Teinte et finition identiques aux paliers.
- Les ferronneries du garde-corps central et des mains courantes sont peintes, finition laquée. Ton à définir par l'architecte.
- L'éclairage sera assuré par des plafonniers et/ou appliques murales à choisir par l'Architecte.

03.04 Local vélo

- L'ensemble des murs et plafonds sont enduits et peints au moyen d'une peinture acrylique en 3 couches. Teinte à définir par l'architecte.
- Le sol est carrelé au moyen de carreaux en grès cérame MARGRES « TIME 2.0 » de 1^{ère} qualité, teintés dans la masse. Format, teinte et finition identiques au hall d'entrée, à définir par l'architecte.
- L'éclairage sera assuré par des plafonniers et/ou appliques murales à choisir par l'Architecte.

03.05 Caves et locaux techniques divers au sous-sol

- Le sol est en béton non armé (chape), recevant une peinture de finition haute résistance prévue à cet usage, appliquée en deux couches. Teinte à définir par l'architecte.
- Les parois verticales sont exécutées en maçonneries apparentes rejointoyées et/ou en béton apparent lisse. Les parois sont prévues non peintes.
- Les plafonds sont en hourdis BA lisses, non peints.
- Les portes des caves et autres portes non R.F. sont de type à feuilles pré-peintes, à âme pleine. Les portes des caves sont équipées d'une serrure à cylindre combinable avec la porte de l'appartement. Non peintes.
- L'éclairage sera assuré par des plafonniers fluorescents à choisir par l'Architecte.

ARTICLE 04 - PARACHEVEMENT DES APPARTEMENTS

04.01 Enduits muraux et de plafonds

- Les plafonds en béton et les parois verticales en maçonneries de béton, seront enduits de plafonnage appliqué en une couche.
- Les cloisons en blocs de plâtre recevront un enduit de lissage mince, de finition.

04.02 Chapes

REZ

La chape traditionnelle au ciment sera réalisée sur une chape thermique et d'égalisation en mousse de polyuréthane (PUR), ép. 8 cm. Elle est donc de type "flottante", pour chauffage par le sol. Elle est armée par un treillis approprié.

R+1 & R+2

La chape traditionnelle au ciment sera réalisée sur une chape acoustique et d'égalisation THERMOGRAN Super+/Acoustic. Elle est donc de type "flottante", pour chauffage par le sol. Elle est armée par un treillis approprié.

04.03 Revêtements de sols

04.03.01. Carrelage grès cérame fin vitrifié

A l'exception des pièces dites "zone de nuit", tous les locaux (hall, séjour, cuisine, salle de bain, salle de douche, buanderie), sont prévus carrelés au moyen de carreaux en grès cérame MARGRES « TIME 2.0 », avec plinthes assorties. En cas de modification du carrelage prévu, la valeur commerciale « fourniture » du carrelage comprise dans le prix de vente, est de **40 euros/m² HTVA (prix public)**

04.03.02. Parquet semi-massif, contrecollé

Les zone de nuit (dressings, chambres) sont prévus revêtus de parquet contrecollé épaisseur 15 mm en trois couches, avec couche de parement de 4 mm en bois massif et contreparement en peuplier en contre collage croisé. Y compris plinthes SRN (collées ou clouées) à peindre.

Finition du plancher vernie ou huilée blanche, réalisée en usine.

En cas de modification du plancher prévu, la valeur commerciale « fourniture » du plancher comprise dans le prix de vente, est de **50 euros/m² HTVA (prix public)**

04.04 Faïences murales

Certains murs des salles de bains, salles de douche sont prévus carrelés, toute hauteur. Les bâtis W.C. et les socles des baignoires sont prévus carrelés.

Dans les cuisines, il est tenu compte de 4 m² de faïences.

La valeur commerciale « fourniture » du carrelage mural comprise dans le prix de vente, est de **35 euros/m² HTVA (prix public)**. Format minimum : 4 dm²

04.05 Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtres intérieures seront en MDF résistant à l'humidité, ép 30 mm non peintes, à peindre.

04.06 Menuiseries intérieures

04.06.01. Portes d'entrées:

Les portes d'entrée des appartements sont des portes de sécurité blindées et résistantes au feu ½ heure. Elles sont équipées d'une serrure multi-points à cylindre de haute sécurité (système à combinaison) protégées à l'extérieur par une rosace blindée et équipées d'un œillette à angle large. Elles sont fournies avec 3 clés.

Aspect intérieur et extérieur lisse, peint, finition laquée. Ton à définir par l'architecte.

04.06.02. Portes intérieures:

Les portes intérieures sont équipées de feuilles de portes pré-peintes, à âme pleine, montées sur chambranles et ébrasements en bois massif. Non peintes, à peindre.

04.07 Appareils d'éclairage

Sont inclus dans le prix dans le prix de vente des appartements :

Les spots encastrés en faux plafonds des appartements et repris aux plans, à concurrence des valeurs définies ci-après, par type d'appareils:

- Basique : (halls, couloirs, wc, dressings), à concurrence de 25 euros/pce, prix public, HTVA. Modèle au choix de l'Architecte ;
- Etanche : (sdb, sdd)), à concurrence de 30 euros/pce, prix public, HTVA. Modèle au choix de l'Architecte.
- Dimable : (cuisine, séjour, sàm), à concurrence de 35 euros/pce, HTVA. Modèle au choix de l'Architecte.

Les autres appareils d'éclairage représentés aux plans des appartements, (plafonniers, appliques, etc...), ne sont pas fournis. Par contre, les alimentations de ces appareils sont prévues dans le CSC, partie ELECTRICITE, du bureau SGI INGENIEURS SA.

04.08 Appareils sanitaires / robinetteries (Fournisseur FACQ - JAMBES)

Valeurs commerciales considérées et prévues dans le prix de vente :

- Appartement 0.1	6.807,30 euros HTVA (suivant offre)
- Appartement 0.2	8.413,95 euros HTVA (suivant offre)
- Appartement 1.1	9.498,05 euros HTVA (suivant offre)
- Appartement 1.2	3.909,07 euros HTVA (suivant offre)
- Appartement 2.1	5.332,84 euros HTVA (suivant offre)
- Appartement 2.2	10.418,50 euros HTVA (suivant offre)

04.09 Cuisines équipées (Fournisseur EGGO - ERPENT)

Valeurs commerciales considérées et prévues dans le prix de vente :

- Appartement 0.1	8.109,32 euros HTVA (suivant offre)
- Appartement 0.2	8.109,32 euros HTVA (suivant offre)
- Appartement 1.1	8.109,32 euros HTVA (suivant offre)
- Appartement 1.2	8.109,32 euros HTVA (suivant offre)
- Appartement 2.1	10.082,04 euros HTVA (suivant offre)
- Appartement 2.2	10.082,04 euros HTVA (suivant offre)

04.10 Peintures des appartements

Compris dans le prix de vente de tous les appartements :

- Les plafonds des appartements sont peints au moyen d'une peinture acrylique appliquée en 3 couches, de teinte blanche.
- Les murs sont peints au moyen d'une peinture acrylique appliquée en 2 couches de préparation et de propreté, de teinte blanche. La peinture de finition (3^{ème} couche) n'est pas comprise et reste à charge de l'acquéreur.
- Les portes intérieures des appartements, y compris chambranles / ébrasements, les plinthes et les tablettes de fenêtres, sont peintes au moyen d'une peinture émail satinée, appliquée en 3 couches. Teinte blanche ou à définir par l'acquéreur.

ARTICLE 05 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS - ABORDS

05.01 Murs de soutènements

Les murs de soutènement seront réalisés en éléments « L » en béton préfabriqué.

05.02 Aménagement des terrasses du rez et du jardin

Jardins collectifs et plantations:

Le jardin collectif comprendra des zones de plantations basses (lieries) et de pelouses, ainsi que des massifs de bambous et graminées.

L'entretien du jardin et des plantations sera supporté par la co-propriété.

Jardinets « privatifs » :

Les jardinets délimités des appartements 01 et 0.2, sont à usage privatifs des appartements, mais restent propriété commune.

Ils comprendront une combinaison de zones de plantations basses et moyennes tiges le long du mur de soutènement ainsi que de pelouses.

L'entretien du jardin et des plantations sera supporté par la co-propriété.

Terrasses privatives:

Les terrasses privatives seront revêtues d'un plancher synthétique associant bois de pin et PVC, posés sur plots. Ton à définir par l'architecte.

L'entretien des terrasses privatives est à charge des propriétaires.

05.03 Bacs à plantes « intégrés » du 2ème étage

La nature des plantations admises, sera déterminée par l'Architecte afin de garantir un aspect homogène et global de celles-ci par rapport à l'ensemble des plantations de la propriété. La fourniture des plantations est à charge de la co-propriété. L'entretien de celles-ci est à charge des propriétaires.

05.04 Rampe d'accès

La rampe d'accès à la propriété sera réalisée en revêtement hydrocarboné.

05.05 Aires de circulation et de stationnement

Le revêtement de sols sera réalisé à l'aide de dalles à structure en nid d'abeilles (PE-HD). Les alvéoles sont remplies de gravier.

05.06 Parachèvements de la zone d'accès piéton à l'entrée du bâtiment

Le revêtement de sol sera réalisé en pavés de béton.
Des bacs à plantes intégrés au sol sont prévus. Ils seront agrémentés de plantations basses et moyennes tiges à déterminer ultérieurement par l'architecte.
L'entretien des plantations sera supporté par la copropriété.

ARTICLE 06 - STABILITE - bureau SGI INGENIEURS SA.

Bases de l'étude, principes et performances :

1.1 SURCHARGES D'EXPLOITATION (D'APRES EN 1991-1-1)

Bureaux, chambres, appartements, sanitaires	2KN/m ²
Cuisines, restaurants, salles de réunion	3KN/m ²
Stockages, archives, locaux techniques	5KN/m ²
Chaufferie	10KN/m ²
Halls, escaliers, terrasses, toitures accessibles aux résidents	4KN/m ²
Toitures classiques (accessible uniquement pour l'entretien)	1KN/m ²
Parking (véhicules légers < 30kN)	2.5KN/m ²

1.2 POIDS MORTS

Chape + revêtement intérieur (épaisseur totale supposée : 10 cm)	2.0KN/m ²
Techniques en faux plafonds	0.5KN/m ²
Cloisonnements (sauf sanitaires) (Blocs béton ép 14)	2.2KN/m ²
Cloisonnements sanitaires (Plâtre)	1.0KN/m ²

1.3 NATURE DU SOL

Suivant les essais de sol reçus et les indications du Maître d'Ouvrage, nous nous basons sur les hypothèses suivantes :

- Le terrain est de bonne qualité et la capacité portante est de 1 à 3 kg/cm².
- Il n'y aurait pas d'eau jusqu'au socle rocheux.
- Les coefficients de compressibilité sont très faibles et nous indiquent qu'un léger tassement est prévisible.

1.4 PRINCIPES DE CONSTRUCTION

1.4.1 Généralités

Les bâtiments comportent 2 niveaux sur le rez et un niveau en caves.

1.4.2 Fondations

D'après l'examen des essais de sol, il est apparu que des semelles au niveau du socle rocheux constituent les fondations les plus adéquates pour ce projet.

- Pour les vides ventilés, comme le socle rocheux est fort proche, l'on réalisera les terrassements jusqu'à ce socle. On remblaira au béton maigre pour arriver au niveau sous semelles.
- Pour les caves, afin de garantir une étanchéité à l'eau, on réalisera un radier.

1.4.3 Stabilité d'ensemble et superstructure

Le système constructif prévu est traditionnel :

- 1- murs porteurs en blocs porteurs
- 2- planchers en hourdis et /ou prédalles et/ou béton coulé en place,
- 3- toitures plates sur hourdis et/ou prédalles et/ou béton coulé en place.

Un ensemble de colonnes, de poutres reprend les charges des ouvertures.

1.5 RESISTANCE AU FEU

Structure : 1 heure

Toiture: 1 heure

ARTICLE 07 - TECHNIQUES SPECIALES - bureau SGI INGENIEURS SA

**Descriptif des installations de
chauffage /ventilation – sanitaire- électricité**

1 APPARTEMENTS

1.1 CHAUFFAGE

Chaque appartement est équipé d'une pompe à chaleur air /eau, comprenant une unité extérieure posée en toiture de l'immeuble et d'une unité intérieure située dans la buanderie. L'unité intérieure comprend un collecteur hydraulique ainsi qu'une pompe de distribution et un volume tempo de 300 litres (500litres pour le 6^{ème} appartement) raccordé à des panneaux solaires thermiques.

Plage de température de service : +15°C à 50°C.

L'ensemble du chauffage est calculé pour obtenir en fonctionnement continu et à température extérieure de base suivant la NBN B 002, les températures suivantes :

- Séjour 21°C
- Cuisine 21°C
- Salle de bain 24°C
- Chambres 20°C
- WC, Hall, dégagement 18°C

Le chauffage sol est généralisé.

En complément, lorsque les conditions de confort ne peuvent être atteintes par le rayonnement de sol seul, des ventilo-convecteurs sont placés sous les baies des porte-fenêtres ; chaque ventilo est piloté par un thermostat d'ambiance.

Des sèche-serviettes équipent les salles de bain.

1.2 VENTILATION

La ventilation est individuelle, de type double flux, obtenue via un groupe de ventilation équipé d'un récupérateur de chaleur à haut rendement. Les groupes de ventilation sont placés dans les buanderies des appartements. La régulation du débit d'air est réalisée par une commande placée dans les buanderies.

Dans chaque chambre et séjour, une bouche de pulsion amène l'air hygiénique conformément à la norme en vigueur.

Cet air est extrait dans les locaux humides.

- Salle de bain (min 50m³/h)
- Salle de douche (min 50m³/h)
- Buanderie (min 50m³/h)
- WC (min 25m³/h)
- Cuisine ouverte (min 75m³/h)

1.3 SANITAIRE

Distribution d'eau

Les compteurs d'eau sont individuels et placés dans le local "eau" en sous-sol.

La distribution d'eau sanitaire vers les appartements est réalisée via une canalisation en polyéthylène multicouches rigide, depuis chaque compteur jusqu'à un collecteur de distribution placé en buanderie de chaque appartement.

La distribution dans les appartements se fait au moyen de tuyauteries en polyéthylène multicouches sous gaine, en pose sous chape. Aucun raccord n'est réalisé en chape.

Récupération d'eau de pluie

Les WC et robinet double service seront alimentés en eau de pluie distribuée par le groupe hydrophore situé en sous-sol.

Production d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est individuelle par appartement. La production est de type instantané au travers d'un échangeur placé dans le tampon de la pompe à chaleur.

Une boucle de d'eau chaude sanitaire du collecteur en buanderie jusqu'au collecteur de la salle de bain, permet un confort supplémentaire.

Evacuation des eaux usées

A l'intérieur de l'immeuble, le réseau d'évacuation des eaux usées est du type séparatif avec les eaux vannes.

Chaque colonne d'évacuation des eaux usées et eaux vannes est prolongée par un conduit de ventilation primaire.

Lorsque plusieurs colonnes de chute se trouvent dans une même gaine, la ventilation primaire est regroupée en un seul conduit. Son dimensionnement tiendra compte de l'ensemble des appareils à évacuer.

Appareils sanitaires

La fourniture des appareils repris dans l'offre de FACQ, est précisée en annexe et comprise à concurrence du budget défini ci-avant. La pose de ceux-ci est également comprise dans le prix. Si l'acquéreur opte pour un équipement sanitaire hors standard, outre la différence de prix des appareils choisis par rapport à ceux proposés, le vendeur se réserve le droit de demander un supplément de prix couvrant les frais de garantie et de pose complémentaires éventuels.

L'implantation des différents appareils est reprise sur les plans à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces. Chaque appareil est équipé d'un robinet d'arrêt d'équerre.

Tous les appareils sont blancs.

Les machines à laver et les séchoirs ne sont pas fournis par le vendeur. Le séchoir sera impérativement de type à condensation.

1.4 ELECTRICITE

Distribution

Les compteurs électriques et les répartiteurs téléphone et télédistribution sont placés dans un local compteurs au rez-de-chaussée.

Une colonne d'alimentation électrique est tirée vers chaque appartement

Les colonnes d'alimentation vers les coffrets divisionnaires des appartements, seront posées sur des chemins de câbles en sous-sol et sur échelle de câbles dans les gaines techniques contenant les différents conduits sanitaires et de ventilation.

Chaque appartement est équipé d'un coffret de distribution électrique.

Les coffrets divisionnaires sont équipés d'une protection différentielle. Les circuits prises et éclairages sont séparés.

Une liaison équipotentielle est prévue sur les parties métalliques accessibles dans les salles d'eau (baignoires, robinetterie, radiateur).

L'ensemble des commandes d'éclairage est de type domotique permettant une plus grande souplesse de l'installation.

Celle-ci a été choisie pour une raison de confort de la gestion de l'éclairage, ainsi que pour des raisons d'économies de consommation qu'elle permet de réaliser.

La domotique permet de gérer plus facilement le dimmage des différents éclairages via un seul interrupteur. A titre d'exemple, pour dimmer les spots périphériques du séjour ou de la cuisine, il suffira de maintenir un doigt sur l'interrupteur et de le relâcher à la luminosité souhaitée.

La domotique permettra également de couper l'ensemble des luminaires en quittant l'appartement, au moyen de l'interrupteur placé dans le hall d'entrée. Un maintien de quelques secondes assurera l'extinction de l'ensemble des luminaires.

La programmation de l'installation sera réalisée avec l'acquéreur, par l'installateur, en une seule fois, lors de la mise en fonction. En cas de besoin, une nouvelle programmation pourra être réalisée dans le futur avec l'aide de l'installateur.

Liste des équipements de base prévus par appartements

Attention : Le nombre de points lumineux prévu est à mettre en concordance avec les plans de chaque appartement.

A titre indicatif :

- Hall et dégagement
 - 4 PL 2D (= un point lumineux deux directions)
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre
- Séjour
 - 3 PL 3D dimmable pour la périphérie
 - 2/3 PL 3D dimmable pour la périphérie
 - 5 PL 3D dimmable pour la périphérie
 - 1 PL 3D pour la salle-à-manger
 - 1 PL 3D pour le salon
 - 2 * 1 prise de courant bipolaire + terre
 - 1 * 2 prises de courant bipolaire + terre
 - 2 * 4 prises de courant bipolaire + terre
 - 2 * 1 prise TV
 - 2 * 1 prise téléphone-data
- Cuisine
 - 6/10 PL 3D dimmable
 - 1 PL 1D sous meuble haut
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre pour sous-meuble îlot
 - 2 * 2 prises de courant bipolaire + terre pour plan de travail
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre pour le frigo
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre pour le lave-vaisselle
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre pour la hotte
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre pour le four
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre pour le micro-onde
 - 1 boîte de connexion pour la taque
- Chambre double
 - 5/8 PL 2D pour le dressing
 - 2 * 1 PL 1D (lampe de lecture)
 - 1 PL 2D (Point centrale)
 - 2/3 PL 2D (applique mural)
 - 2 * 1 prise de courant bipolaire + terre
 - 3 * 2 prises de courant bipolaire + terre
 - 1 * 1 prise TV
 - 2 * 1 prise téléphone-data
- Chambre simple
 - 1 PL 2D (Point centrale)
 - 2 PL 2D (applique mural)
 - 3 * 1 prise de courant bipolaire + terre
 - 1 * 2 prises de courant bipolaire + terre
 - 1 * 1 prise TV

- 1 * 1 prise téléphone-data
- Couloir chambre
 - 2/3 PL 2D
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre
- Salle de bain
 - 6 PL 1D
 - 1 * 2 prises de courant bipolaire + terre
 - 1 alimentation pour meuble
- Salle de douche
 - 3 PL 1D
 - 1 * 2 prises de courant bipolaire + terre
 - 1 alimentation pour meuble
- Buanderie
 - Coffret de distribution électrique
 - Coffret de distribution (Téléphonie / Data / TV)
 - 1/3/4 PL 1D
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre pour la machine à laver
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre pour le séchoir
 - 1 * 1 prise de courant bipolaire + terre
 - 1 * 2 prises de courant bipolaire + terre
- Terrasse
 - x PL xD (Interrupteurs dans le séjour et chambre). Nombre suivant plans.
 - 1/2 * 2 prises de courant bipolaire + terre
- WC
 - 2 PL 1D
- Réserve
 - 1 PL 1D
 - 1 * 2 prises de courant bipolaire + terre

Téléphonie – télédistribution

Les raccordements téléphone et de télédistribution arrivent dans le local "compteurs électriques".

L'installation comporte :

- Une liaison téléphonique par câble multi-paires vers chaque appartement.
- Une liaison de télédistribution par câble coaxial vers chaque appartement.
- Un coffret de répartition dans chaque appartement.
- Depuis le coffret de répartition jusqu'à chaque prise téléphonie : une liaison UTP.
- Depuis le coffret de répartition jusqu'à chaque prise télédistribution : une liaison coaxiale.
- Le coffret pourra contenir le modem de l'opérateur téléphonique et l'amplificateur pour la télédistribution.

Vidéophonie

Chaque appartement est équipé d'un poste vidéo-parlophonie qui peut commander à la fois la gâche électrique montée sur la porte d'entrée et la gâche montée sur la porte du sas. Cette dernière est munie en outre d'une temporisation.

Chaque poste est en outre équipé d'une sonnerie distincte pour la sonnette de porte et l'appel du portier.

A la porte d'entrée est installé un poste type extérieur avec appel et caméra couleur.

Détecteur incendie

Suivant la loi en vigueur, les logements seront équipés d'au moins un détecteur incendie à piles en parfait état de fonctionnement. Ces détecteurs sont de type détecteurs de fumée optique, conformes aux normes belges et européennes.

En fonction de sa surface, l'appartement sera équipé d'un détecteur dans le cas où la superficie utile des pièces d'habitation (séjour + chambres) est inférieure à 80m², de deux détecteurs dans le cas où cette superficie est supérieure à 80m². Le premier détecteur sera placé, par ordre de priorité, dans le hall d'entrée et le second, dans le hall d'accès aux chambres.

La fourniture et la pose de ces détecteurs dans les parties privatives, sont réalisées par le vendeur. L'entretien et le renouvellement des piles sont à charge du propriétaire ou du locataire éventuel.

2. PARTIES COMMUNES

2.1 CHAUFFAGE

Les locaux communs ne sont pas chauffés.

2.2 VENTILATEUR

Les caves sont ventilées par une extraction mécanique avec ventilateur in-line et prises d'air en surface via les vides techniques.

Fonctionnement permanent.

2.3 SANITAIRE

Un extincteur à eau pulvérisée avec additif, sera placé à chaque niveau du bâtiment.

Des robinets double services sont prévus. Ces robinets seront alimentés par eau de pluie récupérée.

2.4 ELECTRICITE

La commande de l'éclairage des paliers d'étage et du hall d'entrée est réalisée par détecteurs de présence.

L'éclairage de la cage d'escalier est commandé par boutons-poussoirs sur minuterie.

Dans les locaux techniques et les caves, l'éclairage est commandé par interrupteurs.

L'éclairage de sécurité sera assuré par des luminaires fluorescents de sécurité en mode encastré ou apparent.

La protection incendie dans les communs est assurée par un dispositif d'annonce alerte/ alarme par boutons poussoirs placés dans les communs.