



La Ferme de Géronsart

Rue de Géronsart, 280
5100 – Jambes (Namur)

Réaffectation d'une ferme en 16 appartements et 6 maisons

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

Vendeur – Promoteur	THOMAS & PIRON BATIMENT s.a - Service Développement Rue du Fort d'Andoy, 5 - B – 5100 Namur tél : 081/32.24.24 infotpbat@thomas-piron.eu
Bureau d'Architecture	Atelier d'Architecture Fabien Henne & Co s.p.r.l. Rue des Brasseries, 1 - B – 7130 Binche
Coordinateur sécurité	Bureau d'Etudes PS2 s.p.r.l. Rue Auguste Lannoye, 43 Bte201 – 1435 Mont-St-Guibert
Bureau d'Ingénieurs en Stabilité	Bureau d'Etudes Pirnay s.a. Rue du Parc, 47 Bte3 – B – 6000 Charleroi
Bureau d'études techniques spéciales	Six Consulting & Engineering s.a. Rue d'Arlon, 2 – L – 8399 Windhof
Certification PEB	Jean-Charles LEJEUNE Route de Neufchâteau, 16 – B – 6820 Florenville

Indice Date

0	05/06/2018
Avenant(s) en fin de document	
0_A	//2018

Contenu

1. PREAMBULE	6
1.1 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	6
1.2 GENERALITES	6
2. PERFORMANCES ENERGETIQUES	8
2.1 NIVEAU ENERGETIQUE GLOBAL	8
2.2 ISOLATION THERMIQUE DES PAROIS	8
3. PERFORMANCES ACOUSTIQUES	10
3.1 RESPECT DE LA REGLEMENTATION	10
3.2 MESURE DE BRUIT D'ENVIRONNEMENT SONORE EXTERIEUR	10
3.3 ISOLATION ACOUSTIQUE DES DALLES (BRUITS DE CHOCS)	10
3.4 ISOLATION ACOUSTIQUE DES PAROIS	10
3.5 REMARQUES	10
4. GROS ŒUVRE	11
4.1 INSTALLATION DU CHANTIER	11
4.2 DEMOLITION	11
4.3 TERRASSEMENT	11
4.4 NIVELLEMENT DES ABORDS	11
4.5 STABILITE	11
4.6 FONDATIONS	11
4.6.1 Boucle de terre	11
4.6.2 Semelles de fondation, pieux, faux puits, radier, ...	11
4.6.3 Maçonneries du sous-sol	11
4.7 ETANCHEITE DES SOUS-SOLS	12
4.7.1 Etanchéité des murs contre terre	12
4.7.2 Drainage horizontal	12
4.8 EVACUATION ET EPURATION DES EAUX	12
4.8.1 Citerne	12
4.9 STRUCTURE	13
4.9.1 Maçonneries portantes	13
4.9.2 Maçonneries non-portantes et cloisons	13
4.9.3 Béton armé	13
4.9.4 Structure métallique	13
4.10 DALLE DE SOL-RADIER	13
4.11 PLANCHERS	13
4.12 ESCALIERS	14
4.13 PAREMENT	14
4.13.1 Murs avec parement en briques et murs massifs :	14
4.13.2 Murs massifs en moellons de pierres maçonnées	14
4.13.3 Murs bardage en fibrociment (ardoises artificielles)	14
4.13.4 Soubassements en pierre naturelle	15
4.13.5 Bandeau en pierre bleue, dont corniche	15
4.13.6 Protection des murs extérieurs	15
4.14 BALCONS	15
4.14.1 Balcons en saillie (sortants)	15
4.14.2 Balcons rentrants : voir toitures plates	15
4.15 LINTEAUX ET SEUILS	15
4.15.1 Linteaux des baies extérieures	15
4.15.2 Seuils pour parements lourds	15
4.15.3 Seuils pour parements légers en terrasse engravées en toiture.	16
4.16 CHEMINEE	16
4.16.1 Chaudière individuelle à condensation (basse température)	16
5. TOITURE	17
5.1 SECURITE	17
5.2 TOITURES PLATES	17

5.2.1	Agrégations / labels	17
5.2.2	Toiture plate non accessible	17
5.2.3	Toitures plates accessibles	17
5.2.4	Système d'évacuation des eaux	18
5.3	<i>TOITURES EN PENTE</i>	18
5.3.1	Charpentes	18
5.3.2	Couverture	19
5.3.3	Isolation	19
5.3.4	Evacuation des eaux de pluies	19
5.3.5	Souches de cheminée, gaines techniques en toiture	19
5.3.6	Finitions	20
5.4	<i>OUVERTURES</i>	20
5.4.1	Fenêtres de toiture	20
6.	MENUISERIE EXTERIEURE	21
6.1	<i>GENERALITES</i>	21
6.1.1	Performance thermique	21
6.1.2	Performance acoustique	21
6.1.3	Généralités – Ventilation – Types de châssis	21
6.2	<i>CHASSIS DES SAS D'ENTREE COMMUNS</i>	21
6.3	<i>CHASSIS EN FACADE</i>	21
6.3.1	Châssis en aluminium thermo-laqués	21
6.3.2	Quincailleries	22
6.3.3	Quincailleries sécurisées	22
6.4	<i>VITRAGE</i>	22
6.4.1	Type de vitrage	22
6.4.2	Performances thermiques	22
6.4.3	Performances à la sécurité des personnes	22
6.4.4	Performances sécurité à l'effraction	22
6.5	<i>FERRONNERIE</i>	22
6.5.1	Garde-corps	22
6.5.2	Mains courantes des escaliers communs	22
6.5.3	Colonnes extérieures	22
6.6	<i>PORTAIL</i>	22
6.7	<i>LIGNES DE VIE</i>	23
7.	CLOISONNEMENT	24
7.1	<i>GENERALITES</i>	24
7.2	<i>GAINES TECHNIQUES</i>	24
7.3	<i>DOUBLAGE DES MURS MITOYENS</i>	24
8.	PLAFONNAGE	25
8.1	<i>GENERALITES</i>	25
8.2	<i>PLAFONNAGE DES MURS ET PLAFONDS</i>	25
8.3	<i>ENDUIT PELLICULAIRE OU ENDUIT MINCE SUR MURS</i>	25
8.4	<i>NATTES ETANCHES</i>	25
8.5	<i>PLAFONDS SOUS CHARPENTE</i>	25
8.6	<i>FAUX-PLAFONDS / CAISSONS</i>	26
8.7	<i>TABLETTES</i>	26
8.8	<i>RESSERRAGES INTERIEURS</i>	26
8.8.1	Entre parois verticales et dalles béton armé (BA)	26
8.8.2	Entre parois verticales et plafonds en plaques	26
8.8.3	Périmètre intérieur des menuiseries extérieures	26
9.	CHAPES - REVETEMENTS DE SOLS ET MURS	27
9.1	<i>SOLS</i>	27
9.1.1	Sol des sous-sols	27
9.1.2	Sol du rez-de-chaussée et des étages	27
9.2	<i>MURS</i>	28
9.2.1	Faïences murales	28
10.	MENUISERIE INTERIEURE	29

10.1	CLES	29
10.2	PORTES	29
10.2.1	Porte d'entrée des appartements (porte palière) et de la maison H05	29
10.2.2	Portes intérieures des appartements et des maisons	29
10.2.3	Portes des communs	30
10.2.4	Portes des sous-sols (cave, locaux compteurs...)	30
10.2.5	Arrêts de portes	31
10.3	PLAFOND DU HALL D'ENTREE	31
10.4	ESCALIERS PRIVATIFS DES DUPLEX ET MAISONS	31
10.4.1	Escaliers privés	31
10.5	TRAPPES D'ACCES AUX COMBLES	31
10.6	BOITES AUX LETTRES	31
11.	SANITAIRES	32
11.1	GENERALITES	32
11.1.1	Descriptif de l'installation	32
11.1.2	Informations complémentaires	32
11.2	APPAREILS SANITAIRES	32
11.3	HABILLAGE VERTICAL DE BAIGNOIRE	35
11.4	POMPES DE RELEVAGE	35
11.5	ROBINETS EXTERIEURS	36
11.6	RESEAU INCENDIE	36
12.	CHAUFFAGE	37
12.1	GENERALITES	37
12.1.1	Locaux non chauffés	37
12.1.2	Corps de chauffe	37
12.1.3	Démarrage et entretien	37
12.2	CHAUFFAGE A PRODUCTION INDIVIDUELLE ET A EMISSION PAR RADIATEURS	37
12.2.1	Production : chaudières au gaz individuelles à condensation	37
12.2.2	Distribution (tuyauteries)	37
12.2.3	Emission : radiateurs	37
12.2.4	Régulation individuelle	38
13.	VENTILATION	39
13.1	VENTILATION DES LOCAUX DE COMPTAGE	39
13.2	VENTILATION DES PARTIES COMMUNES	39
13.3	VENTILATION DES PARTIES PRIVATIVES	39
13.3.1	Ventilation double flux	39
13.3.2	Hottes de cuisine	39
14.	ELECTRICITE	40
14.1	INSTALLATION ELECTRIQUE DES COMMUNS	40
14.2	INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA PARTIE PRIVATIVE (PAR LOGEMENT)	40
14.3	VIDEO / PARLOPHONIE	41
14.4	DETECTION INCENDIE PRIVATIVE	42
14.5	DETECTION – ANNONCE – ALERTE – ALARME DES PARTIES COMMUNES	42
14.6	ALARME PRIVEE ANTI-INTRUSION	42
14.7	SIGNALISATION	42
14.8	TELEPHONIE	42
14.8.1	Câblage Data (avec fibre optique)	42
14.8.2	Câblage Data	42
14.9	TV	43
14.9.1	Câblage coaxial	43
14.10	HI-FI	43
15.	ASCENSEUR	44
15.1	ASCENSEUR POUR PERSONNES	44
16.	CUISINE EQUIPEE	45
16.1	CUISINE EQUIPEE EN BASE	45
16.1.1	Modalités	45
16.1.2	Dans le cas où l'acquéreur n'achèterait pas sa cuisine via les services de Thomas & Piron Bâtiment s.a. :	45

16.1.3	Service et garantie	45
16.1.4	Informations complémentaires	45
17.	PEINTURE	47
17.1	<i>PARTIES COMMUNES</i>	47
17.2	<i>PARTIES PRIVEES</i>	47
18.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	48
18.1	<i>PARKINGS</i>	48
18.1.1	Aériens	48
18.2	<i>CHEMINS D'ACCES</i>	48
18.3	<i>TERRAIN NON PRIVATIF</i>	48
18.4	<i>TERRASSES ET JARDINS DU REZ-DE-CHAUSSEE A JOUISSANCE PRIVATIVE</i>	48
18.4.1	Terrasses à jouissance privative	48
18.4.2	Jardins à jouissance privative	48
18.4.3	Séparation entre parties privatives	49
18.5	<i>AMENAGEMENTS EXTERIEURS AU SEIN DE LA COPROPRIETE</i>	49
18.5.1	Maisonnnette au bord de l'étang	49
18.6	<i>CABINE HAUTE-TENSION</i>	49
18.7	<i>ABIRS POUR VELOS</i>	49
18.8	<i>GARDE-CORPS ET ESCALIERS</i>	49
18.9	<i>MOBILIER URBAIN ET POUBELLES</i>	50
18.10	<i>PERTUIS D'EGOUTTAGE ET OUVRAGES DIVERS</i>	50
19.	RACCORDEMENTS – BRANCHEMENTS	51
19.1	<i>TRAVAUX DE RACCORDEMENT</i>	51
19.2	<i>BRANCHEMENTS</i>	51
19.3	<i>ELECTRICITE</i>	51
19.4	<i>TELEPHONIE</i>	51
19.5	<i>TELEDISTRIBUTION</i>	52
19.6	<i>CONDITIONS PARTICULIERES</i>	52
19.6.1	GAZ	52
19.6.2	EAU	52
20.	CLAUSES ADMINISTRATIVES	53
20.1	<i>DIVERS</i>	53
20.2	<i>RECEPTION DES PARTIES PRIVATIVES</i>	53
20.3	<i>VISITES DE CHANTIER</i>	53
20.4	<i>DEVELOPPEMENT DU PROJET</i>	53
21.	INFORMATIONS PRATIQUES – Entretien et usage en bon père de famille	54

1. PREAMBULE

1.1 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le présent cahier des charges porte sur rénovation/réhabilitation d'une partie du quartier Abbatial de Géronsart et de son parc, précisément la Ferme, dénommée aussi « Bâtiment GH ».

La résidence comporte 16 appartements et 6 maisons répartis sur 2 à 3 niveaux hors sol (un rez-de-chaussée, le ou les étages et un étage sous toiture).

Seul un ancien sous-sol a été maintenu et utilisé comme local pour les compteurs d'eau.

Chaque unité dispose d'un système de chauffage individuel avec production d'eau chaude sanitaire.

Les maisons sont accessibles directement depuis les zones de circulation extérieures.

Les appartements et la maison H05 sont accessibles par des noyaux de circulation intérieurs.

Seuls les appartements du bloc H situé dans l'ancienne grange sont accessibles par une circulation verticale comprenant un escalier et un ascenseur.

Les maisons et les appartements situés au rez-de-chaussée bénéficient de terrasses et de jardinets à jouissance privative.

L'ensemble du site et ses parkings seront sécurisés par un portail automatique et programmable à chaque accès carrossable à l'embranchement de la voirie publique.

1.2 GENERALITES

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

Le système de construction du vendeur-promoteur est conçu afin de garantir la qualité de ses réalisations. Il constitue la synthèse d'une expérience de plus de 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 vendeur-promoteur jugera de la possibilité et de la faisabilité d'apporter une modification au présent descriptif. En fonction de l'état d'avancement des travaux, certaines options sont impossibles à mettre en œuvre. Toute dérogation aux stipulations du cahier des charges doit faire l'objet d'un accord écrit entre les parties. Le vendeur-promoteur précisera l'incidence éventuelle sur le prix et sur les délais que certains choix pourraient engendrer. Toute modification devra permettre le respect des règles de l'art et ne pourra induire aucune modification perturbatrice au bon déroulement du chantier. L'architecte veillera au respect des règles urbanistiques et sera seul habilité à accepter une modification portant sur l'aspect extérieur de l'immeuble.

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

A certains stades d'avancement du chantier, le vendeur-promoteur est amené, pour les appartements invendus, à faire lui-même certains choix de matériaux, d'équipements ou de positionnements de ces derniers. Ces choix pourraient s'avérer différents de ceux prévus au cahier des charges et/ou aux plans. L'acquéreur ne pourra, dans ce cas, se prévaloir de ces différences éventuelles pour réclamer une modification ou un dédommagement.

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

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

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

L'acquéreur est tenu d'acheter et conserver une réserve d'environ 5% de chaque type de carrelage posé.

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

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 de 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 vendeur - promoteur 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.

Remarque :

Tous les noms de produits ou d'équipements cités dans le présent CSC 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

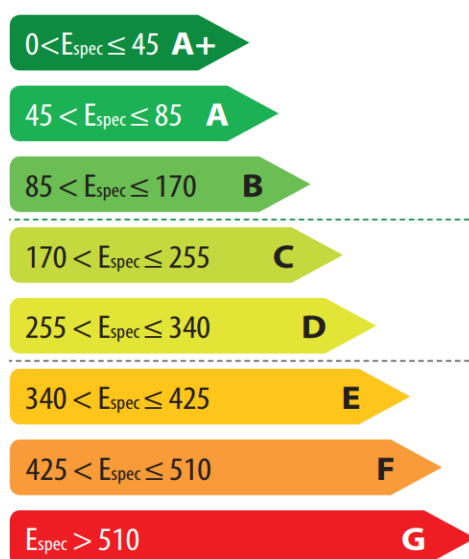
2.1 NIVEAU ENERGETIQUE GLOBAL

La consommation spécifique d'énergie primaire de cette résidence est conforme au niveau d'exigence requis par la réglementation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme. Les mesures réglementaires dans le cadre d'une rénovation sont différentes de celles d'un bâtiment neuf.

Néanmoins, le projet a été étudié afin de répondre en globalité à des exigences supérieures à la moyenne des bâtiments existants en Wallonie.

L'indice de consommation d'énergie primaire « E_{spec} » de chacune des unités de logement sera inférieure à 192 ($E_{\text{spec}} \leq 255$ correspondra à un label C). Cet indice sera différent pour chaque logement en fonction de ses équipements, sa taille, de ses ouvertures de baies et de leur orientation.

Les catégories Energétiques oscilleront de A à C pour ce bâtiment. Soit un E_{spec} de 61 à 192 kWh/m².an



2.2 ISOLATION THERMIQUE DES PAROIS

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

Type de paroi	Paroi	Type d'isolant	Epaisseur d'isolant
Mur	Mur extérieurs d'époque, parement brique ou pierre	Béton cellulaire + lame d'air	0.10 m
	Mur extérieur neuf	Panneaux de PUR, PIR	0.12 m
	Mur extérieur bardage en ardoises	Panneaux de PUR, PIR	0.14 m
	Mur intérieur mitoyen ou vers communs	Laine de verre	0.04 m
	Mur neuf contre terre	Panneaux de polystyrène extrudé HD	0.10 m
Sol	Plancher rez-de-chaussée et sur porche	Sous-chape en mousse rigide de polyuréthane projeté	0.10 m
	Plancher étages entre deux logements différents	Sous-chape en béton léger (béton mousse)	0.08 m
Toiture	Toiture inclinée sur local chauffé, isolant sur faux plafond, ou en gîte	Matelas de laine de verre avec pare-vapeur (intégré ou rapporté)	0.22 m
	Toiture inclinée en Sarking	Panneaux de PUR, PIR	0.10 m
	Toiture plate non accessible – type bitumineux –	Panneaux de PUR, PIR	0.10 m
	Toiture (Terrasse) plate accessible aux piétons	Panneaux de PUR, PIR	0.06 m

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 si nécessaire de sorte à rencontrer les exigences de la réglementation thermique.

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

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 certains logements, 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 international en date du 04/07/2017 à savoir :

❖ façades : 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 maçonnerie (carreaux de plâtre, blocs,...).

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, sècheirs, motorisations sanitaires, etc. ...) 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 DEMOLITION

Le projet inclut la démolition partielle de parties de bâtiments conformément au permis obtenu. Des éléments de maçonneries pourront être remplacés en cours de chantier afin de répondre à des exigences techniques ou de sécurité.

L'ensemble de boiseries maintenues fait l'objet d'une expertise spécifique et d'un traitement préventif des faces vues lors de la démolition. Les boiseries à démonter-évacuer sont soit remplacées par un matériau minéral, soit par un autre matériau sain.

Les façades auront fait l'objet d'un remplacement partiel d'éléments de maçonneries. Elles sont rénovées mais pas remises à neuf. Les façades attestent de l'âge et des mouvements du bâtiment et de l'usage qui en a été fait au cours des siècles.

4.3 TERRASSEMENT

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais et de remblais qui sont nécessaires à la réalisation des fondations et des renforcements de 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 libres du terrain destinées à recevoir une nouvelle construction ;
- ❖ 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

L'intérieur de la majorité des anciennes écuries, corps de logis, ancien garage et autres locaux aura fait l'objet d'un terrassement afin de munir le sol d'un radier en béton armé de min 20cm d'épaisseur.

4.4 NIVELLEMENT DES ABORDS

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

4.5 STABILITE

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

4.6 FONDATIONS

4.6.1 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. Lorsque cela ne s'est pas avéré possible, un ou des piquets de terre auront été placés selon les injonctions du bureau d'études en techniques spéciales.

4.6.2 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, des sondages.

4.6.3 Maçonneries du sous-sol

Les murs du sous-sol et prolongement en reprise sous œuvre sont réalisés suivant les études de stabilité et les besoins pratiques :

- ❖ 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 ;
- ❖ 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.
 - ❖ soit en éléments originaux de la bâtisse : briques et moellons.

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

4.7 ETANCHEITE DES SOUS-SOLS

4.7.1 Etanchéité des murs contre terre

Dans le cas de maçonnerie en blocs béton classiques, blocs coffrants de type STEPOC : tous les murs de fondation en contact avec la terre sont protégés contre l'humidité par un cimentage et deux couches de coaltar ou bien par un enduit de type « Poltec » (produit à base de résine à enduire directement sur la maçonnerie) ou similaire. Suivant la nature du terrain les murs contre terres pourront être protégés par une membrane bitumineuse.

Le béton des voiles en béton armé en contact avec les terres est hydrofugé.

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.

Il est à noter dans le local à compteurs d'eau, les parois originelles et leurs jonctions présentent un risque certain d'infiltration. L'eau d'infiltration sera récupérée et canalisée vers les avaloirs.

4.7.2 Drainage horizontal

Un système de drainage est placé en périphérie. 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.

4.8 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 généralement le suivant :

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

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.

L'ensemble des canalisations d'eaux de pluie, eaux épurées, trop pleins éventuels des citernes d'eau de pluie est raccordé au ruisseau dit l'Orjo. Ce dernier alimente l'étang et aura fait l'objet d'une remise en pertuis neuf en remplacement de l'ancien ouvrage vétuste d'époque.

4.8.1 Citerne

Une réserve d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres est prévue.

Cette réserve d'eau est destinée à l'alimentation en eau des cassolettes extérieures.

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

4.9 STRUCTURE

4.9.1 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 ;
- ❖ soit en maçonnerie d'époque maintenue.

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. Des linteaux en bois d'origine, quand ils sont maintenus, ont fait l'objet d'une expertise et d'un traitement anti pourrissement et anti xylophages via, par les faces vues et accessibles en cours de chantier.

4.9.2 Maçonneries non-portantes et cloisons

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 éléments silico-calcaires ;
- ❖ soit en bloc de béton cellulaire pour les derniers niveaux uniquement ;
- ❖ soit par une combinaison de ces différents systèmes ;
- ❖ soit en maçonnerie d'époque maintenue ;
- ❖ soit en cloisons de type metal stud afin de limiter les charges sur les planchers de support.

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, ou tout autre matériau défini par l'Architecte.

4.9.3 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.

4.9.4 Structure métallique

Des profils standards métalliques revêtus d'une couche de protection 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 quand cela s'avère nécessaire.

4.10 DALLE DE SOL-RADIER

La dalle de sol ou radier est réalisée 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 ;
- ❖ la dalle proprement dite est coulée en béton, sa stabilité est accrue grâce à des armatures métalliques ;
- ❖ si le bureau de contrôle et l'ingénieur en stabilité l'exigent, des joints de mouvement réalisés par pose de bandes souples et/ou par sciage seront prévus afin éviter au maximum les fissures de retrait ou de dilatation.

4.11 PLANCHERS

Les planchers hors sol sont réalisés soit en prédalles, soit en hourdis en béton posés jointivement, soit en béton coulé sur voûtes d'époque, soit en poutres-entrevous.

Les 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. Pour les hourdis, et poutres-entreevous une dalle de compression sera réalisée suivant les directives du bureau de stabilité.

4.12 ESCALIERS

Dans les parties communes :

Les escaliers sont réalisés par des éléments préfabriqués en béton lisse avec un nez de marche antidérapant en matière synthétique coulé dans la masse quand ils sont séparés du couloir commun par une porte. Dans les autres cas, ils seront carrelés et pourront alors être coffrés et coulés sur place.

4.13 PAREMENT

4.13.1 Murs avec parement en briques et murs massifs :

Les murs d'origine sont :

- ❖ en briques originelles rejointoyées, légèrement sablées et hydrofugées.

Dans le cas de parois complètement neuves :

La maçonnerie de parement lorsqu'elle a été totalement remplacée dans le cadre d'une paroi neuve est composée :

- ❖ d'une brique de parement dont le choix est réalisé par l'architecte conformément aux prescriptions urbanistiques, de ton, format et aspect fini très semblable à la brique d'époque ;
- ❖ 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 2ème 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.

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

Si une légère différence de ton était à constater entre les joints neufs et d'origine, on aura veillé à ce que cette différence n'existe pas au sein d'un même plan : deux murs formant un dièdre pourraient laisser apparaître une légère différence de ton.

4.13.2 Murs massifs en moellons de pierres maçonnées

La maçonnerie du rez-de-chaussée, façade Ouest de l'aile Ouest est composée de moellons et de son mortier d'origine sur une épaisseur avoisinant les 50cm.

Cet élément sera déjointoyé, sablé, rejointoyé et traité par un hydrofuge de surface.

Suivant les plans, des éléments en béton architectonique ou en pierre naturelle peuvent remplacer les moellons.

4.13.3 Murs bardage en fibrociment (ardoises artificielles)

Le parement est composé :

- ❖ d'éléments en fibrociment dont la surface peut présenter une structure en relief. Il s'agit d'ardoises artificielles en fibre ciment (exempt d'amiante). Ce bardage imite l'ardoise naturelle (ton à définir par l'architecte) ;
- ❖ d'un chevronnage et/ou d'un lattage en bois résineux traité fongicide et insecticide par bain sur lequel sont fixées les ardoises ;
- ❖ d'un vide ventilé de ± 3 cm ;
- ❖ d'une membrane pare-vent adaptée au complexe et posée sur l'isolant.

Les panneaux isolants (voir chapitre « Performances énergétiques ») seront posés entre la structure portante du recouvrement.

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 matériaux répond parfaitement aux sollicitations extérieures tout en apportant une variante aux textures de surface du bâtiment.

4.13.4 Soubassements en pierre naturelle

Dans le cas de murs rénovés, maintenus, le traitement sera identique à celui apporté aux murs en moellons.

Dans le cas où il s'avèrerait nécessaire de remplacer le mur d'origine, un soubassement en pierre bleue sera réalisé tel que dessiné aux plans.

Ces soubassements seront réalisés soit en calcaire crinoïdique dit "petit granit", en moellons calcaires d'une épaisseur limitée.

Ces soubassements sont prévus avec panneaux d'isolation (voir chapitre « Performances énergétiques »), et bavettes d'étanchéité conformément aux plans.

Le parement peut être ancré, agrafé ou collé au mur de support suivant le concept de pose indiqué aux plans de l'architecte.

4.13.5 Bandeau en pierre bleue, dont corniche

La façade est agrémentée de bandeau en pierre bleue dont les prescriptions sont similaires aux soubassements si ce n'est l'épaisseur qui sera proche à celle de la maçonnerie d'origine en briques.

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

4.13.6 Protection des murs extérieurs

Une membrane étanche et imputrescible est placée à tous les endroits nécessaires pour assurer la protection des maçonneries contre les infiltrations et les remontées capillaires.

Lorsque cela s'avère impossible où que la stabilité des éléments peut être altérée, des injections de produits hydrofuges sont effectuées au sein des maçonneries existantes.

Plus généralement et après remise en état des éléments de maçonneries d'origine maintenues, un hydrofuge de surface est appliqué par l'extérieur. Cet hydrofuge participe à la protection contre la pluie tout en laissant le mur respirer,

4.14 BALCONS

4.14.1 Balcons en saillie (sortants)

La structure portante des balcons est de type métallique et reçoit une protection contre la rouille (métallisation) et une peinture appropriée de finition de ton défini par l'architecte.

Le sol des balcons est pourvu d'un plancher ajouré en bois de type Itauba, IPE, ou équivalent.

4.14.2 Balcons rentrants : voir toitures plates

4.15 LINTEAUX ET SEUILS

4.15.1 Linteaux des baies extérieures

Les linteaux en bois d'origine, quand ils sont maintenus, ont fait l'objet d'une expertise et d'un traitement anti-pourrissement et anti-xylophages sur les faces vues et accessibles en cours de chantier.

Les linteaux originaux en pierre de taille ou en briques, reçoivent le même traitement que les maçonneries maintenues.

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 galvanisée ou dispositif alternatif équivalent.

4.15.2 Seuils pour parements lourds

Les seuils et encadrements de baies d'origine sont maintenus, l'usure d'usage atteste de l'âge et de l'utilisation du bâtiment au cours des siècles. Dans le cas où l'allège présente une hauteur trop faible au regard du complexe de chape, une rehausse en pierre bleue assure l'adaptation. Les baies d'origine ne sont pas munies de larmier ni de rejet d'eau. Les coulées

consécutives à la pluie au sein des dites baies pourraient laisser apparaître des traces surfaciques sur la maçonnerie. Cette conséquence est inhérente à la conception d'origine du bâtiment.

Les baies destinées à recevoir une porte ou porte- fenêtre 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 pierres destinées aux portes sont munies d'un talon rejet d'eau.

Les baies créées dans les murs existants sont garnies d'un cadre métallique thermo laqué, conformément au permis. Le ton sera choisi par l'architecte.

4.15.3 Seuils pour parements légers en terrasse engravées en toiture.

Toutes les baies des **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 la maçonnerie finie. Les pierres sont munies de rehausse latérales et d'un talon de pose de châssis .

4.16 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.

4.16.1 Chaudière individuelle à condensation (basse température)

La cheminée est constituée de deux conduits coaxiaux destinés au prélèvement de l'air et à l'évacuation des gaz de combustion directement à l'extérieur du bâtiment en toiture.

5. TOITURE

5.1 SECURITE

Si nécessaire, une 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, les 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 Toiture plate non accessible

5.2.2.1 Généralités

Une plate-forme n'est pas accessible aux occupants. L'accès n'y est autorisé que pour les seules opérations de maintenance par un personnel habilité respectant les consignes de sécurité en vigueur.
Une ligne de vie y est installée à cet effet si nécessaire.

5.2.2.2 Toitures plates non accessibles – type bitumineux sur support bois

Concerne : une partie de la toiture de la maison 11G03

La toiture plate est composée comme suit :

- ❖ Un support en
 - voliges dont le traitement est conforme, selon les classes de risques définies dans la norme EN 335 à l'utilisation en bois de charpente et toiture chaude, de type A2.1, et compatible avec la membrane sus-jacente ;
 - panneaux en bois :
 - multiplex qualité WBP ou CTB-X pour toiture,
 - ou d'aggloméré de type B selon la STS 04.6
 - ou OSB de classe III ou IV pour toiture
 - incluant les pentes nécessaires aux écoulements, conformes aux prescriptions des fabricants des membranes d'étanchéité.
- ❖ un pare-vapeur adapté à la classe hygrométrique, composé d'une membrane bitumineuse de type P2 en bitume polymère avec armature polyester (ou fibre de verre non tissé) clouée au support ;
- ❖ une isolation fixée par pose collée par traits de mastic bitumineux ou fixé mécaniquement selon l'ATG au support, de type 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, etc... :
 - 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

5.2.3.1 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.

Remarques :

Les terrasses sont conçues pour un usage « normal » et ne sont pas destinées 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 pour la citerne d'eau de pluie. 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 de toutes natures que soit.

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

Concerne : les toitures de terrasses des appartements 11H32 et 11H31

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 ;
- ❖ 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, etc... :
 - 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 bois spécifique ajouré sur plots et sur lambourdes (type Itauba, IPE ...)

5.2.4 Système d'évacuation des eaux

Les eaux seront évacuées par un système de pente(s) pour toutes les toitures.

5.3 TOITURES EN PENTE

5.3.1 Charpentes

Selon les localisations plusieurs types de charpentes sont à considérer.

5.3.1.1 Charpente industrialisée, aile ouest.

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

5.3.1.2 Charpente traditionnelle et charpente d'origine

Dans la mesure où l'état de conservation le permet, les éléments de charpentes d'origine sont maintenus, expertisés et traités au même titre que les linteaux en bois.

Si des éléments sont remplacés ou renforcés, tels que par exemple :

- ❖ les sablières ;
- ❖ les pannes (la section et l'entraxe peuvent être adaptés en fonction des portées) ;
- ❖ les chevrons entraxes réguliers à calculer en fonction de l'écartement des pannes ;
- ❖ des pièces de faite et pieds de versants.

Dans ce cas, des solives en bois résineux traité sont nécessaires pour l'ossature du plafond à l'étage. Les sections et écartements sont fonction des portées et des surcharges effectives.

En fonction de l'étude de stabilité, des pièces maîtresses pourront être substituées par un ou des éléments structurels métalliques. Si cela s'avère nécessaire au regard de la réglementation incendie applicable, ces éléments seront traités ou dimensionnés à la tenue au feu.

5.3.2 Couverture

5.3.2.1 *Forme de pente*

Réalisée suivant les règles de l'art, la couverture est posée sur des lattes en bois résineux traité d'une section 32/38 dans le cas d'une charpente industrielle/des lattes en sapin du pays traité d'une section 24/40 dans le cas d'une charpente traditionnelle/un plancher de voliges jointives en sapin du pays traité dans le cas d'une couverture en zinc. Les lattes sont fixées sur les contre-lattes.

Une rénovation par la technique du « Sarking » via l'utilisation de panneaux sandwichs autoportants pourra être mise en œuvre excepté pour l'aile Ouest, complètement neuve.

5.3.2.2 *Sous-toiture*

5.3.2.2.1 *Sous-toiture souple*

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

5.3.2.3 *Finition*

5.3.2.3.1 *Ardoises artificielles*

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

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

5.3.3 Isolation

Voir chapitre « Performances énergétiques ».

5.3.4 Evacuation des eaux de pluies

5.3.4.1 *Chéneaux*

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

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

5.3.4.2 *Descentes*

Les tuyauteries de descente en alliage de zinc de 0.6 mm d'épaisseur, ton naturel. La section est circulaire ou carrée (suivant indications aux plans), elle est adaptée à la surface de la toiture.

Elles sont fixées à l'aide de colliers en acier galvanisé.

Un dauphin en fonte est prévu au pied de chaque descente.

5.3.5 Souches de cheminée, gaines techniques en toiture

5.3.5.1 *Ardoisée*

L'habillage de la ou des souches de cheminées maçonnées sont généralement réalisé en ardoises artificielles fixées sur un lattage. La teinte des ardoises est assortie à la teinte du matériau de couverture.

5.3.5.2 *Métallique*

La finition extérieure des cheminées des chaudières individuelles, prises et rejets d'air sont en inox thermo-laqué.

5.3.6 Finitions

5.3.6.1 *Planches de rives*

Au choix de l'Architecte, les planches de face et latérales des toitures en pente sont recouvertes de zinc. Elles sont éventuellement revêtues d'ardoises de même qualité que celles prévues pour la couverture.

5.3.6.2 *Débordement de toiture et corniches*

Les corniches originales constituant majoritairement le pied des versants sont maintenues lorsque cela s'avère possible. Elles sont constituées de pierre bleue taillée et attestent de l'époque et de l'âge de la construction d'origine.

L'aile Ouest n'est pas équipée de cet ornement.

5.4 OUVERTURES

5.4.1 Fenêtres de toiture

Les fenêtres de toiture avec cadre isolant et bavettes de raccordement pare-vapeur intégrés ou ajoutés présentent les caractéristiques suivantes :

- ❖ ouverture par rotation dont l'axe est décentré vers le haut ou à projection et à rotation ;
- ❖ profilés extérieurs en aluminium thermo-laqué ;
- ❖ double vitrage de sécurité constitué d'un vitrage feuilleté côté intérieur et d'un vitrage classique côté extérieur (NBN S23-002) à haute performance thermique ($U_g \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$) et présentant une atténuation acoustique minimale de 30 dB ;
- ❖ cadre dormant et ouvrant en pin sylvestre verni ou laqué de ton blanc. Ce cadre est préalablement traité par produit incolore contre les moisissures et les insectes xylophages ;
- ❖ poignée de fermeture sur la traverse inférieure et permettant l'ouverture et/ou la ventilation ;
- ❖ une grille de ventilation est intégrée dans les dormants latéraux ou en partie supérieure ;
- ❖ dormant pré-équipé de blocs isolants pour éliminer les ponts thermiques et de languettes pour raccordement d'étanchéité à l'air.

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

6. MENUISERIE EXTERIEURE

6.1 GENERALITES

6.1.1 Performance thermique

Les ensembles respecteront les valeurs suivantes :

Type de châssis	
Valeur U (châssis + vitrage)	: 1.8 W/m²K
Type de vitrage	: Double
Valeur U du vitrage	: 1,1 W/m²K
Valeur g (facteur solaire)	: 0,6

6.1.2 Performance acoustique

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

Ce jointoiment 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 COMMUNS

- a) Les portes des hall d'entrée communs (entre le hall ou hall d'entrée et l'extérieur) sont réalisées en aluminium thermo-laqué et est équipées :
- ❖ d'un ferme-porte automatique avec bras de rappel intégré dans appareillage ;
 - ❖ d'une serrure à clef et d'une gâche électrique quand il n'y a pas de sas ;
 - ❖ 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.
- b) La porte d'entrée entre le sas d'entrée et le hall de distribution de l'aile Ouest ou les portes d'entrée est réalisée en aluminium thermo-laqué et est équipée :
- ❖ d'une gâche 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 côté intérieur et extérieur, conformément à la réglementation en vigueur ;
 - ❖ d'une grille de décompression ;
 - ❖ de poignées ou poussoirs en inox.
- c) Les portes d'entrée des maisons ne sont pas munies de gâches électriques.

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 battant ou tombant-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.

6.3.3 Quincailleries sécurisées

Des quincailleries sécurisées de type "gâche champignon" ou équivalent sont prévues pour tous les châssis situés au premier niveau d'accessibilité par rapport au terrain naturel, c'est-à-dire au rez-de-chaussée.

Des poignées à clef limitant le mouvement d'un ouvrant uniquement en ouverture en tombant répondront à la législation en cas de hauteur d'allège trop faible.

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).

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 constitués de tubes ou plats métalliques suivant modèle proposé par l'architecte conformément aux normes de sécurité.

Ils reçoivent une protection contre la rouille (métallisation), ainsi qu'une peinture de finition laquée ou ils sont thermo-laqués. Le ton est défini par l'architecte.

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 Colonnes extérieures

Les colonnes extérieures pour le support des balcons seront réalisées en acier thermo-laqué.

6.6 PORTAIL

L'entrée principale au site est un portail à ouverture télécommandée. Elle est réalisée en acier métallisé et laqué (ou thermo-laqué) dans un ton défini par l'architecte.

Une motorisation permet l'ouverture et la fermeture automatique de la porte, deux télécommandes sont prévues par unité de résidence.

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

- ❖ d'un buzzer ou 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 boîtier spécifique réservé pour l'accès des pompiers ou d'un système automatique d'ouverture asservie à la centrale d'alerte incendie
- ❖ d'un œil électronique d'arrêt de fermeture situé au niveau du sol.

Une ouverture/fermeture automatique programmée permettra d'assurer un accès aux heures réglementaires plus spécifiquement pour les services postaux et de ramassage des poubelles.

6.7 LIGNES DE VIE

Si certains châssis (ou partie de) posent un problème de sécurité pour leur nettoyage, un œilleton 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

Aux rez-de-chaussée :

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.

Aux étages :

Les cloisons pourront être réalisées en cloisons sèches de plaques de plâtre d'épaisseur et de finition surfaciques identiques aux cloisons en blocs de plâtres sus décrites.

Les cloisons sèches sont de type type métal-stud constituée d'une structure métallique de 50 mm d'épaisseur et recouverte sur chaque face (à l'exception des gaines techniques) de 2 plaques de plâtre de 12,5 mm d'épaisseur chacune.

L'intérieur de la cloison est garnie de panneaux en laine minérale.

Des renforts sont placés aux endroits de fixation ou de suspension d'appareils ou de mobiliers. Les plaques sont jointoyées.

Dans les locaux humides les plaques sont de type WR.

7.2 GAINES TECHNIQUES

Les gaines techniques sont fermées soit au moyen de carreaux de plâtre aux rez-de-chaussée, soit au moyen de cloisons sèches aux étages ou par combinaison des deux solutions.

Des précautions toutes particulières seront prises pour assurer une bonne isolation acoustique.

Certaines cloisons de gaines, à 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).

Ce doublage pourra également être réalisé par deux parois maçonnées en blocs de min 14cm d'épaisseur chacune.

Dans les deux cas l'interposition d'un isolant acoustique est prévue.

8. PLAFONNAGE

8.1 GENERALITES

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

Au rez-de-chaussée, les unités dont les plafonds sont constitués de voûtes maçonnées d'époque et si leur état de conservation le permet ne sont pas plafonnées. La finition consiste en un décapage de l'ancien enduit, un sablage léger.

La surface est traitée par projection ou lasure d'un film transparent anti-poussière respectant la minéralité du support initial.

8.2 PLAFONNAGE DES MURS ET PLAFONDS

Un plafonnage au plâtre sur les murs et plafonds des pièces habitables, sas, halls communs, escaliers et dégagements. Les 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 pré-dalles et après pontage des joints, le plafonnage pourra être remplacé par un enduit pelliculaire.

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 vendeur-promoteur.

8.3 ENDUIT PELLICULAIRE OU ENDUIT MINCE SUR MURS

Les cloisons en bloc de plâtre et les maçonneries en blocs silico-calcaires éventuelles 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, soit plafonnage soit un enduit mince.

Localement, dans le cas de murs en blocs silico-calcaires, pour réparer une irrégularité accidentelle, un enduit intérieur mince ou mono-couche 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) de toutes les parois verticales des salles de bain 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 PLAFONDS SOUS CHARPENTE

Des plaques de plâtre de type Gyplat de Gyproc ou similaires sont vissées sur un lattis. Elles reçoivent un enduit de finition au plâtre type MP75 de manière à obtenir une résistance au feu conforme à la réglementation et/ou au rapport du Service Incendie. La surface est finie, sans raccord, plane et bien réglée. Le lattis support est en bois résineux traité fixé sur la charpente.

Ces plafonds seront, à leur jonction avec les murs ou les cloisons et à toutes les jonctions susceptibles de mouvement (dilatation différentielle, tassement, ...), proprement crantés de sorte à permettre un fichage avec un mastic 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 vendeur-promoteur.

8.6 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.

8.7 TABLETTES

Les tablettes de fenêtre (épaisseur 2 cm) sont en pierre bleue ou reconstituée à base de 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.

8.8 RESSERRAGES INTERIEURS

8.8.1 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.

8.8.2 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. Un tel dispositif est également prévu au droit des brisis des plafonds mansardés.

8.8.3 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 Cave, local de comptage

Le revêtement de sol de la cave à compteurs est constitué d'une chape industrielle ou assuré par le polissage au quartz de la dalle de béton (voir corps d'état « gros-œuvre », article « dalle de sol »). Le promoteur se réserve la possibilité, pour ce local de limiter la finition au sol par un talochage de la dalle de sol. Dans le cas d'un talochage, un revêtement anti-poussière (peinture de sol) sera appliqué.

9.1.1.2 Dégagement de cages d'escalier

Le dégagement de la cage d'escalier en sous-sol est carrelé avec un carrelage de même valeur que celui des privatifs. Les plinthes sont assorties.

9.1.1.3 Cages d'escaliers

Les escaliers et paliers sont en béton coulés en place (ou préfabriqués) et prévus avec nez de marche à relief antidérapant.

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, tubages et gaines de ventilation 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

Si un sas d'entrée est prévu aux plans, il est carrelé avec une pierre naturelle (marbre, granit ou similaire) de même valeur que le carrelage des privatifs.

9.1.2.3.2 Carrelage au sol / plinthes des locaux techniques et d'entretien et leurs dégagements

La chape des locaux techniques, compteurs et d'entretien ainsi que le dégagement au bas de l'escalier seront revêtus d'un carrelage. Les plinthes sont assorties.

9.1.2.4 Carrelages des escaliers communs et paliers

Les escaliers sont coulés sur place ou préfabriqué. 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.

9.1.2.5 Carrelage des appartements et des maisons

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

Les carrelages sont collés sur la chape. La remontée périphérique en plinthe de la membrane acoustique permet la 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 double encollage est comptabilisé en supplément.

Un carrelage d'une valeur achat de 45,00 €/m² hors TVA est prévu au sol de tous les locaux. Le bas des murs des locaux carrelés reçoit une plinthe d'une valeur achat de 14,00 €/m hors TVA assortie au carrelage.

9.1.2.6 Parquet dans les appartements

Les plans prévoient des zones carrelées, d'autres zones du logement sont revêtues de parquet au sol.

La valeur d'achat du parquet est de 46,36 €/m² hors TVA.

Le bas des murs reçoit une plinthe en MDF pré-peinte partout où se retrouve le parquet mais également au-dessus du carrelage dans le cas d'espace cuisine carrelé dans la zone séjour pourvue partiellement de parquet.

La pose sera de type collée sur chape.

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

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

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, ...).

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

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

9.1.2.7 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 sont à choisir par l'acquéreur dans la salle d'exposition du vendeur-promoteur.

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.

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

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

Dans les salles de bains et salles de douche, il est prévu de carrelé toute la surface des murs.

Les joues et appuis de fenêtres sont carrelés.

Il est également prévu un habillage du bâti support du WC dans les locaux WC séparés.

Le carrelage a une valeur de 35 €/m² hors TVA.

10. MENUISERIE INTERIEURE

10.1 CLES

La clé qui permet l'accès à l'appartement ou la maison ne commande que cet accès. Une deuxième clé permet, via combinaisons adaptées, d'ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble ainsi que les portes de la cave privative, ainsi que celles du local « vélo » et du local « compteurs eaux ».

Les clés donnant accès aux autres locaux communs comme la chaufferie, le local nettoyage, la maisonnette de l'étang 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) et de la maison H05

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).

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) et la quincaillerie intérieure est de type Dierre Design finition Argento. Pour cette dernière, d'autres choix de tons sont possibles en option moyennant une adaptation de prix et si l'état d'avancement du chantier le permet.
- ❖ le revêtement extérieur de la porte est de type stratifié (défini par l'architecte) tandis que le revêtement intérieur est de type stratifié blanc.
- ❖ 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 et des maisons

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

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

Des portes intérieures (avec grilles de ventilation adaptées) à haut coefficient d'isolation acoustique peuvent être proposées moyennant adaptation de prix à convenir.

10.2.2.1 Portes ouvrantes traditionnelles

10.2.2.1.1 Portes pleines

10.2.2.1.1.1 Bloc-porte ROYAL 2 D RY-251 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'huissierie 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 huisserie et charnière inox

Dans les appartements et maisons munis d'un hall d'entrée, 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 huisserie assortie aux autres feuilles de porte décrites ci-dessus et munie d'une béquille et paumelles à angles droits finition inox.

Dans les maisons où la cage d'escalier est séparée du séjour via une porte, cette dernière est en verre securit type Planilux clair de 8 mm d'épaisseur et de 209.5 cm de hauteur, posée dans une huisserie assortie aux autres feuilles de porte décrites ci-dessus et munie d'une béquille et paumelles à angles droits finition inox.

10.2.2.1.2.2 Bloc-porte ROYAL 2D coulissant devant le mur

En option moyennant adaptation de prix, dans la mesure ou l'avancement du chantier le permet il peut être prévu la pose de porte(s) coulissante(s) devant le mur.

Au sein de la maisons G04, une porte coulissante assure la fermeture de la buanderie au rez-de-chaussée.

Les type de feuilles de porte et de huisseries sont similaires à celles prévues pour les autres portes intérieures ci-avant moyennant les quelques adaptations nécessaires au mécanisme de coulisse via un rail en acier galvanisé.

Ce rail est caché (dans ses parties vues) par un cache -rail en panneaux de type MDF à peindre.

Un ergot métallique ou autre dispositif équivalent assure le guidage au sol.

Il est également prévu une cuvette en 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 201,5 ou 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 poseur agréé (si la réglementation l'exige), auront une résistance au feu conforme au règlement incendie et seront agréées suivant les normes en vigueur.

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

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

Elles sont équipées d'un ferme-porte automatique avec bras de rappel intégré au boîtier (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 (cave, locaux compteurs...)

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 (locaux poubelles, locaux vélos, cage d'escalier, dégagement, ...).

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 d'intérieur (plafonnage, faux-plafond en plaques, ...).

10.4 ESCALIERS PRIVATIFS DES DUPLEX ET MAISONS

10.4.1 Escaliers privés

Généralement, l'escalier est équipé de contre-marche (excepté pour le duplex H14 qui est à claire voie). Il est fabriqué en Hêtre ou en Movingui de première qualité menuiserie avalisé par l'architecte. Les épaisseurs de fabrication seront conformes au modèle défini.

L'escalier recevra un prétraitement avant la pose, ainsi qu'une préparation et un traitement définitif pour la réception.

Suivant l'implantation, l'escalier est muni d'une rampe du côté du vide ou d'un guide main côté mur. Les garde-corps des paliers et des halls de nuit sont assemblés par tenons et mortaises dans le faux limon.

Différentes exécutions de fuseaux et mains-courantes peuvent être obtenues en variante et sont à choisir dans la salle d'exposition du vendeur-promoteur.

Selon le choix de l'architecte, les limons, et garde-corps courantes peuvent être réalisés en structure métallique.

10.5 TRAPPES D'ACCES AUX COMBLES

Des trapillons d'accès sont prévus en base pour accéder aux combles techniques des appartements. Leur emplacement est repris sur les plans. Ils seront réalisés en bois, isolés thermiquement et éventuellement acoustiquement. Ils seront, si nécessaire, aussi prévus étanches à l'air.

10.6 BOITES AUX LETTRES

L'ensemble boîtes aux lettres 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 CWATUPe.

Les boîtes aux lettres sont soit positionnées en façades, soit en bordure d'allée d'accès à la porte d'entrée y relative.

11. SANITAIRES

11.1 GENERALITES

11.1.1 Descriptif de l'installation

11.1.1.1 Installation avec compteurs d'eau froide dans un local commun – Chaudière individuelle

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

Elle comprend :

- ❖ l'alimentation individuelle en eau froide sanitaire des appartements en tube synthétique ;
- ❖ suivant l'implantation, les éventuels collecteurs sanitaires seront positionnés dans l'appartement (local buanderie ou hall) ;
- ❖ les tuyauteries d'alimentation en tubes synthétiques ;
- ❖ les décharges en P.V.C. qualité "sanitaire". Lorsque des prescriptions locales l'imposent, des décharges en polyéthylène haute densité (PE) type Geberit ou 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 vendeur-promoteur 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 caves 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 sont 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.

Pour cette résidence, des équipements individuels seront placés en amont de la chaudière.

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 vendeur-promoteur en date du **26/03/2018**) :

Référence	Description des appareils	Valeur d'achat prix public HTVA en €
	prévus pour les Maisons et Appartements de la Ferme :	
	Suivant indications aux plans :	
	<i>Pour les appartements sans salle de douche</i>	
FT632.b	BAIGNOIRE ACRYL DURAVIT STARCK 170 x 80 GROHE ESSENCE	

	Baignoire en acryl Duravit Starck 170 x 80 cm, vidage automatique à câble, mitigeur bain/douche Grohe New Essence avec douchette à main Grohe.	1.170,00 €
BAIGDU04	BAIGNOIRE DURAVIT STARCK 170 X 80 SANS PIEDS BLANC 700336	1
BACAPIED	BAIGNOIRE PIEDS POUR BAIGNOIRE ACRYL (PAIRE)	1
VIDBAIE	SIPHON VID.BAIN A CABLE SIMPLEX SET 6/4 CHROME	1
MGR33628	MITIGEUR BAIN/DOUCHE GROHE NEW ESSENCE A/GARNITURE 33628001	1
FT631.a	BAIGNOIRE ACRYL DURAVIT STARCK DUO 180 x 80 ESSENCE	
	Baignoire en acryl Duravit Starck Duo 180 x 80 cm, vidage automatique à câble, mitigeur bain/douche Grohe New Essence avec douchette à main.	1.345,00 €
BAIGDU03	BAIGNOIRE DURAVIT STARCK 180 X 80 SANS PIEDS BLANC 700338	1
BACAPIED	BAIGNOIRE PIEDS POUR BAIGNOIRE ACRYL (PAIRE)	1
VI308889	VIDAGE BAIGNOIRE VIEGA 111069	1
VI103378	VIDAGE ELEMENT DE FINITION VIEGA 103378	1
MGR33628	MITIGEUR BAIN /DOUCHE GROHE NEW ESSENCE A/GARNITURE 33628001	1
FT506.g	DOUCHE DURAVIT STARCK SLIMLINE 140 x 90 x 5,5 PORTE COULISSANTE (configuration 3 murs en « U »)	
	Receveur de douche extra plat en acryl 140 x 90 x 5,5 cm, Duravit Starck Slimline, mitigeur de douche thermostatique Grohe Grohtherm 1000, barre de douche chromée réglable Croma Select E, avec douchette, porte de douche coulissante Novellini Zephyros 2P verre transparent, profilés argent.	2.010,00 €
TUBDUR27	TUB DE DOUCHE ACRYL DURAVIT STARCK SLIMLINE 140 x 90 x 5,5 CM 720126	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	2
SIPTUB2	SIPHON VID. POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MGR34065	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE GROHE GROHTHERM 1000 COSMOPOLITAN 34065002	1
MHG26586	BARRE DE DOUCHE HANS GROHE CROMA SELECT E VARIO 65 cm 26586400	1
PORNO360	DOUCHE PORTE COULISSANTE NOVELLINI ZEPHYROS 2P 136-142 TRANSP/SILVER - ZEPHYR2P1361B	1
FT507.i	DOUCHE DURAVIT STARCK SLIMLINE 160 x 90 x 6 PORTE COULISSANTE (configuration 3 murs en « U »)	
	Receveur de douche extra plat en acryl 160 x 90 x 6 cm, Duravit Starck Slimline, mitigeur de douche thermostatique Grohe Grohtherm, barre de douche chromée réglable Croma Select E, avec douchette, porte de douche coulissante Novellini Zephyros 2P verre transparent, profilés argent.	2.140,00 €
TUBDUR25	TUB DE DOUCHE ACRYL DURAVIT STARCK SLIMLINE 160 x 90 x 6 CM 720131	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	2
SIPTUB2	SIPHON VID. POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MGR34065	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE GROHE GROHTHERM 1000 COSMOPOLITAN 34065002	1
MHG26586	BARRE DE DOUCHE HANS GROHE CROMA SELECT E VARIO 65 cm 26586400	1
PORNO361	DOUCHE PORTE COULISSANTE NOVELLINI ZEPHYROS 2P 156-162 TRANSP/SILVER - ZEPHYR2P1561B	1
FT507.k	DOUCHE DURAVIT STARCK SLIMLINE 160 x 90 x 6 PAROI LIBRE (configuration 2 murs en « L »)	
	Receveur de douche extra plat en acryl 160 x 90 x 6 cm, Duravit Starck Slimline, mitigeur de douche thermostatique Grohe Grohtherm 1000, barre de douche chromée réglable Croma Select E, avec douchette, paroi libre de 120 cm avec barre de stabilisation, profilés argent.	1.870,00 €
TUBDUR25	TUB DE DOUCHE ACRYL DURAVIT STARCK SLIMLINE 160 x 90 x 6 CM 720131	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	2
SIPTUB2	SIPHON VID. POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MGR34065	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE GROHE GROHTHERM 1000 COSMOPOLITAN 34065002	1
MHG26586	BARRE DE DOUCHE HANS GROHE CROMA SELECT E VARIO 65 cm 26586400	1

A16PL120	DOUCHE PAROI LIBRE WALK-IN 8MM 118-120 CM + BARRE DE STABILISATION	1
FT514.k	DOUCHE DURAVIT STARCK SLIMLINE 170 x 90 x 6 PAROI LIBRE (configuration 2 murs en « L »)	
	Receveur de douche extra plat en acryl 170 x 90 x 6 cm, Duravit Starck Slimline, mitigeur de douche thermostatique Grohe Grohtherm 1000, barre de douche chromée réglable Croma Select E, avec douchette, paroi libre de 120 cm avec barre de stabilisation, profilés argent.	1.950,00 €
TUBDUR29	TUB DE DOUCHE ACRYL DURAVIT STARCK SLIMLINE 170 x 90 x 6 CM 720133	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	2
SIPTUB2	SIPHON VID. POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MGR34065	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE GROHE GROHTHERM 1000 COSMOPOLITAN 34065002	1
MHG26586	BARRE DE DOUCHE HANS GROHE CROMA SELECT E VARIO 65 cm 26586400	1
A16PL120	DOUCHE PAROI LIBRE WALK-IN 8MM 118-120 CM + BARRE DE STABILISATION	1
FT508.k	DOUCHE DURAVIT STARCK SLIMLINE 180 x 90 x 6,5 PAROI LIBRE (configuration 3 murs en "U" ou 2 murs en « L »)	
	Receveur de douche extra plat en acryl 180 x 90 x 6,5 cm, Duravit Starck Slimline, mitigeur de douche thermostatique Hansgrohe Ecostat, barre de douche chromée réglable Croma Select E, avec douchette, paroi libre de 120 cm avec barre de stabilisation, profilés argent.	1.970,00 €
TUBDUR28	TUB DE DOUCHE ACRYL DURAVIT STARCK SLIMLINE 180 x 90 x 6,5 CM 720134	1
TUBPIEDS	TUB DE DOUCHE PIEDS POUR TUB DE DOUCHE MEPA BW5	2
SIPTUB2	SIPHON VID. POUR TUB PLAT TEMPOPLEX D90 H80 CHROME	1
MGR34065	MITIGEUR DOUCHE THERMOSTATIQUE GROHE GROHTHERM 1000 COSMOPOLITAN 34065002	1
MHG26586	BARRE DE DOUCHE HANS GROHE CROMA SELECT E VARIO 65 cm 26586400	1
A16PL120	DOUCHE PAROI LIBRE WALK-IN 8MM 118-120 CM + BARRE DE STABILISATION	1
FT408.d	MEUBLE LAVABO DELPHA C40 NEW BLANC 60 MIROIR	
	Meuble lavabo Delpha C40 New blanc suspendu de 60 cm de large, table vasque moulée simple, miroir avec bandeau lumineux, mitigeur lavabo Grohe Essence à vidage push-open.	1.150,00 €
C40NEW00	LAVABO MEUBLE DELPHA C40 NEW SOUS-MEUBLE 60 2 TIROIRS BLANC	1
C40NEW10	LAVABO MEUBLE DELPHA C40 NEW TABLE VASQUE SIMPLE 60 CM BLANC	1
C40NEW30	LAVABO MEUBLE SANIJURA C40 NEW MIROIR 60 CM LED INTEGRE	1
SIGAINPA	SIPHON GAIN PLACE 6/4"x40 POUR MEUBLE C40 + REDUCTION 6/4X5/4 118662+242692111	1
SCHL020	ARRET SCHELL EQUERRE ½ + ROSACE CHROME	2
MGR34294	MITIGEUR LAVABO GROHE ESSENCE CORPS LISSE 34294001	1
MGR65807	VIDAGE GROHE PUSH-OPEN 5/4" 65807000	1
FT410.d	MEUBLE LAVABO DELPHA C40 NEW BLANC 80 MIROIR	
	Meuble lavabo Delpha C40 New blanc suspendu de 80 cm de large, table vasque moulée simple, miroir avec bandeau lumineux, mitigeur lavabo Grohe Essence à vidage push-open.	1.240,00 €
C40NEW01	LAVABO MEUBLE DELPHA C40 NEW SOUS-MEUBLE 80 2 TIROIRS BLANC	1
C40NEW11	LAVABO MEUBLE DELPHA C40 NEW TABLE VASQUE SIMPLE 80 CM BLANC	1
C40NEW31	LAVABO MEUBLE SANIJURA C40 NEW MIROIR 80 CM LED INTEGRE	1
SIGAINPA	SIPHON GAIN PLACE 6/4"x40 POUR MEUBLE C40 + REDUCTION 6/4X5/4 118662+242692111	1
SCHL020	ARRET SCHELL EQUERRE ½ + ROSACE CHROME	2
MGR34294	MITIGEUR LAVABO GROHE ESSENCE CORPS LISSE 34294001	1
MGR65807	VIDAGE GROHE PUSH-OPEN 5/4" 65807000	1
FT453.d	MEUBLE LAVABO DOUBLE DELPHA C40 NEW BLANC 120 MIROIR	
	Meuble lavabo Delpha C40 New blanc suspendu de 120 cm de large, table vasque moulée double, miroir avec bandeau lumineux, mitigeur lavabo Grohe Essence à vidage push-open.	2.010,00 €
C40NEW02	LAVABO MEUBLE DELPHA C40 NEW SOUS-MEUBLE 120 2 TIROIRS BLANC	1

C40NEW12	LAVABO MEUBLE DELPHA C40 NEW TABLE VASQUE DOUBLE 120 CM BLANC	1
C40NEW32	LAVABO MEUBLE SANIJURA C40 NEW MIROIR 120 CM LED INTEGRE	1
SIGAINPA	SIPHON GAIN PLACE 6/4"X40 POUR MEUBLE C40 + REDUCTION 6/4X5/4 118662+242692111	2
SCHL020	ARRET SCHELL EQUERRE ½ + ROSACE CHROME	4
MGR34294	MITIGEUR LAVABO GROHE ESSENCE CORPS LISSE 34294001	2
MGR65807	VIDAGE GROHE PUSH-OPEN 5/4" 65807000	2
FT300.c	LAVE-MAINS SAVAL 40 x 25	440,00 €
LAMACA10	LAVE-MAINS V&B SAVAL 40 x 25 BLANC - 7036 86 01	1
FIXLAM1	SET DE FIXATION LAVE-MAIN M8-120 MM	1
SIBOULAC	SIPHON BOUT.CHROME 5/4X32 AVEC CREPINE	1
SCHL020	ARRET SCHELL EQUERRE 1/2 +ROSACE CHROME	1
SCHL155	TUBE SCHELL D.10 Nø50002 LG: 500 MM 500020699	1
ROBLMBO3	ROBINET DE LAVE MAINS GROHE COSTA L 20404001	1
MIROI46	LAVABO MIROIR 40 x 60 CM	1
MIROI46	LAVABO JEU DE FIXATION MIROIR CHROME 4 PIECES	1
FT159	WC SUSPENDU DURAVIT STARCK 3	
	Bâti support avec chasse encastrée Geberit Systemfix pour WC suspendu, cuvette en porcelaine blanche Duravit Starck 3, siège en matière synthétique avec charnières en inox.	780,00 €
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
CUVSTAR1	WC CUVETTE WC SUSPENDU DURAVIT STARCK 3 BLANC 2200090000	1
SIEGSTAR	WC SIEGE WC DURAVIT STARCK 3 BLANC 0063810000	1
INSONGEB	SET INSONORISATION POUR WC SUSPENDU	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 cahier de 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 en salle Expo moyennant disponibilité et adaptation du prix.

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

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

La pose des appareils repris ci-dessus est comprise dans le prix à concurrence du budget alloué. Si l'acquéreur opte pour du sanitaire différent ou complémentaire à celui repris dans le tableau intégré dans le cahier de 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 W-C avec habillage bâti-support, etc...

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.

Si zone à risque ou sous-sol dans nappe phréatique (à confirmer par TS), avec risque potentiel de voir le sous-sol inondé en cas de panne d'électricité :

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

Pour chaque résidence, 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 des endroits à déterminer par le bureau d'étude ou l'architecte.

Du fait de l'alimentation récupérée sur l'eau de pluie, l'eau est non potable et peut présenter une légère coloration ainsi que quelques résidus ou dépôts.

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

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 des chaudières (uniquement dans le cas de chaudière gaz).

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 INDIVIDUELLE ET A EMISSION PAR RADIATEURS

12.2.1 Production : chaudières au gaz individuelles à condensation

Chaque logement sera équipé d'une chaudière à condensation modulante de type mural à chambre de combustion fermée. La chaudière assure la production d'eau chaude sanitaire.

A la demande de l'acquéreur et avec adaptation de prix, d'autres types de chaudières individuelles peuvent être proposés en variante en fonction de l'état d'avancement des travaux et des possibilités techniques.

Chaque chaudière sera alimentée individuellement en eau froide et en gaz de ville.

12.2.2 Distribution (tuyauteries)

Installation complète en aval de la chaudière comprenant :

- ❖ suivant implantation, les éventuels collecteurs de départ et de retour de chauffage seront positionnés dans les appartements à proximité de la chaudière ;
- ❖ les tuyauteries d'alimentation des radiateurs en tube synthétique.

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

12.2.3 Emission : radiateurs

12.2.3.1 Radiateurs classiques

Les radiateurs avec grilles et panneaux d'habillage décoratifs striés type RADSON KOS Horizontal ou Vertical sont en acier à panneaux, ils sont blancs, et équipés de vannes thermostatiques.

L'alimentation du radiateur se fait par encastrément d'un sabot d'alimentation dans les murs, dégageant 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.

12.2.3.2 Radiateurs pour salles de bains/de douches

Dans les salles de bains et/ou de douches, un ou plusieurs radiateurs décoratifs de type RADSON ELATO vertical avec porte-serviettes ou similaire, sont prévus. 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 (Vasco ...) peuvent être proposés en variante.

12.2.4 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 ;
- ❖ (d'un gabarit de compteur).

Pour les chaufferies individuelles, la régulation ne demande ni vanne de zone ni de compteur.

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

13. VENTILATION

13.1 VENTILATION DES LOCAUX DE COMPTAGE

La ventilation de ces locaux communs est réalisée suivant la réglementation en vigueur.

Cave et local compteur

La ventilation de locaux de comptage (cave en sous-sol et local gaz en rez-de-chaussée) est naturelle (ou forcée si nécessaire), 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 neufs d'aération des caves sont raccordés par un tuyau en PVC au drain périphérique pour éviter tout écoulement d'eau vers l'intérieur.

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 vendeur-promoteur 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 préchauffé 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 chaque unité de logement.
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). Leur débit assure au moins 7 renouvellements d'air/heure du volume de la cuisine (ouverte ou fermée). Thomas & Piron Bâtiment s.a. recommande que leur niveau de bruit émis ne dépasse pas 60 dBA en régime de pointe, conformément à la NBN S 01-400-1. Elles sont à inclure dans l'équipement de la cuisine.

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'acquéreur, si l'état d'avancement des travaux le permet, sur les parois des locaux. Les tracés ont pour but de déterminer l'emplacement définitif souhaité des appareils et des équipements détaillés ci-dessous.

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés. Elle est apparente et sous tube dans les locaux de comptage 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 (y compris une prise monophasée dans le local "poubelles").

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 :

- ❖ 1 tableau général du type armoire en matière isolante. La protection de ces circuits est réalisée par des coupe-circuits à fusibles automatiques et des disjoncteurs différentiels ;
- ❖ les interrupteurs du type à bascule placés en général à 1,10 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 sont placés en concertation avec le gestionnaire réseau, l'électricien et le vendeur-promoteur.

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

Locaux / description	Par Unité
Hall de jour (appartements)	
Point lumineux à 2 interrupteurs	2
Prise monophasée	1
Sonnette de palier	1
Hall de nuit	
Point lumineux à 2 interrupteurs (appartements)	1
2 points lumineux à 2 interrupteurs (maisons, penthouses)	2
Prise monophasée	1
Hall d'entrée (maison)	
Point lumineux à 2 interrupteurs	1
Prise monophasée	1
Séjour	
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 triphasée si possibilité de la part du distributeur)	
prise four	1

Prise lave-vaisselle	1
Prise hotte	1
Prise frigo	1
Prise four micro-ondes	1
Débarras éventuel (LOCAL NON VENTILE)	
Point lumineux à 1 interrupteur	1
Prise monophasée	1
Buanderie (LOCAL VENTILE)	
Point lumineux à 1 interrupteur	1
Prise monophasée	1
Prise séchoir à condensation	1
Prise machine à laver	1
Local Chauffage	
Prise chaudière	1
Local Double Flux	
Prise pour la centrale double flux	1
Dressing éventuel	
Point lumineux à 1 interrupteur	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	4
Tubage-câblage télévision (ou téléphone) avec prise ou boîtier (1)	1
Tubage-câblage "RJ45" avec prise simple	2
Cage d'escaliers en maisons (par volée)	
Point lumineux à 2 interrupteurs	2
Terrasse/Balcon	
Luminaire à 1 interrupteur (choisi par l'architecte)	1
Prise extérieure	1

Les unités agrémentées d'un plafond voûté d'origine sont pré-équipées en Living, sans supplément de prix des éléments complémentaires suivants, en guise d'éclairage d'ambiance :

- ❖ -1 point lumineux et son bouton poussoir-dimer
- ❖ -1 point lumineux et ses 2 boutons poussoir-dimer
- ❖ -2 prises commandées via un (seul) interrupteur

Ces 3 compléments d'équipement concernent les unités GM5, GM4, GM3, GM2, H06, HM5 et H14

(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.

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 VIDEO / PARLOPHONIE

Les différents accès au site et aux logements proprement dits, sont assurés par un poste vidéo intérieur dans chaque unité de logement. Ce poste est assisté par les caméras prévues aux différentes entrées et commande l'ouverture des barrières et portes d'accès.

Le système est aussi assujéti à une horloge programmable qui permet de laisser le ou les portails extérieurs dans certaines plages horaires, de manière à permettre aux services postaux de procéder librement à la distribution du courrier dans les boîtes aux lettres situées dans le sas quand c'est le cas. Pour des raisons de sécurité, hors de ces plages horaires, chaque visiteur doit obligatoirement s'identifier avant de pénétrer dans le sas de l'immeuble ou passer la porte d'entrée de la maison.

Il est également prévu de pouvoir connecter un « smartphone » afin de bénéficier d'une répétition de signal de sonnette lorsque l'on se trouve à l'extérieur de son logement ; la connexion à la vidéo / parlophonie et la commande d'ouverture du sas et portail y étant associées.

Moyennant adaptation de prix - et un avenant arrétant 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 vidéo-parlophonie.

Il n'est pas prévu de vidéo-parlophonie en extérieur à la porte d'entrée des maisons. Mise à part la maison HM5 qui est desservi par une entrée commune.

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, aucun système de détection et d'annonce et/ou d'alerte n'est prévu sauf s'il est requis par la législation ou le Service Incendie.

14.6 ALARME PRIVEE ANTI-INTRUSION

Des tubages vides pour des détecteurs d'intrusion (un par pièce avec accès vers l'extérieur) et pour un clavier (situé à l'entrée de l'appartement), de même que la centrale d'alarme sont ne sont pas prévus.

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

Le vendeur-promoteur attire l'attention du propriétaire de l'appartement ou de la maison 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)

Depuis la ou les prises prévues RJ45/Data dans le logement jusqu'à proximité du tableau divisionnaire du logement, il sera prévu le tubage et un câble de type UTP Catégorie 5.

Depuis le tableau divisionnaire de l'appartement vers le répartiteur commun téléphonie posé par la société distributrice situé dans le local technique commun, il sera prévu un tubage et un câble de type fibre optique.

14.8.2 Câblage Data

Dans les appartements et les maisons 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 de type UTP Catégorie 5.
- ❖ 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 et dépend de l'avancement des travaux.

14.9 [TV](#)

14.9.1 **Câblage coaxial**

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

Depuis le répartiteur télécommunication appartement/maison, 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.

Remarque :

Si les câblages, les prises TV et téléphones doivent être placées par les sociétés distributrices, elles seraient également valorisées dans le décompte des frais de raccordement.

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. ASCENSEUR

15.1 ASCENSEUR POUR PERSONNES

Un ascenseur de type électromécanique desservant l'ancienne grange, du rez-de-chaussée au dernier niveau. L'accès à la cave à comptage d'eau se fait uniquement via l'escalier.

Une seule cage d'ascenseur est projetée, elle ne dessert pas toutes les unités.

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 ;
- Boîte à bouton supplémentaire horizontale pour PMR
- 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

16.1.1 Modalités

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

Le montant de cette participation sera de :

- ❖ 5.000 € HTVA pour un appartement 1 chambre ;
- ❖ 6.000 € HTVA pour un appartement 2 chambres ;
- ❖ 7.000 € HTVA pour un appartement 3 chambres ou un 2 chambres avec bureau ;
- ❖ 7.000 € HTVA pour les maisons

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

16.1.2 Dans le cas où l'acquéreur n'achèterait pas sa cuisine via les services de Thomas & Piron Bâtiment s.a. :

L'acquéreur décide de ne pas confier la fourniture et le montage de la cuisine au fournisseur de cuisines choisi et agréé par le vendeur-promoteur. Néanmoins, pour assurer la coordination technique (encastrement), 2 cas sont à envisager :

- ❖ la signature du compromis de vente 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 vente 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 Thomas & Piron Bâtiment s.a. 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 vendeur-promoteur, 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.

16.1.3 Service et garantie

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

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

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

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

16.1.4 Informations complémentaires

16.1.4.1 Les faïences

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

16.1.4.2 Les placards

Des placards de finitions diverses peuvent être prévus en option.

16.1.4.3 Les appareils électroménagers

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

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

Les caractéristiques de la hotte devront répondre aux normes de ventilation du logement.

Remarque :

Il est impossible de prévoir un raccordement gaz individuel pour les appareils de cuisson dans les cuisines des appartements.

Moyennant supplément de prix, dans la mesure où l'état d'avancement du chantier le permette, pour les maisons, il est possible d'installer un raccordement cuisson au sein de la cuisine. Cet équipement constitue une option.

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 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 éventuelles 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

Remarques préliminaires :

Les prestations reprises au présent chapitre reprennent exclusivement de la peinture de ton blanc ou clair (il est à noter que si l'acquéreur choisissait un ton foncé requérant une couche supplémentaire par rapport à celle(s) prévue(s), ce choix donnerait lieu à un supplément à convenir avant travaux).

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

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

Si la face interne de la feuille de porte palière est prévue à peindre, elle est peinte avec la partie d' huisserie correspondante (primer + 2 couches de laque).

Toutes les huisseries et les ferronneries privées sont peintes ou laquées (primer, s'il n'est pas déjà présent + 2 couches de finition).

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 1 an à dater de la réception provisoire des communs.

18.1 PARKINGS

18.1.1 Aériens

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

- ❖ un ensemble de parkings est prévu à l'intérieur du parc. Une répartition des places dédiées aux visiteurs et habitants est définie à l'acte de base. Ces parkings seront réalisés en pavés béton d'une épaisseur de 8 cm (klinkers ou similaire) posés sur sable stabilisé soit en dalles drainantes engazonnées en PEHD ;
- ❖ le parc, dont les accès privatifs seront protégés par une grille à vantail motorisée. Chaque parking privatif disposera d'un émetteur à distance. La grille, le portail ou la barrière sera asservie à la détection incendie de manière à l'ouvrir automatiquement en cas d'alarme incendie.

18.2 CHEMINS D'ACCES

Les abords comprendront également des chemins d'accès disposés comme suit :

- ❖ les chemins d'accès "piétons" entre les voiries et les entrées des résidences, ainsi que le long de certaines parties des façades, sont traités en pavés de béton ;
- ❖ les zones de circulation automobile sont traitées en pavés béton de type klinkers ;
- ❖ certaines zones sont aménagées pour permettre l'accès des véhicules du Service Incendie. Elles sont traitées en dalles béton-gazon. Les chemins pour les pompiers seront clairement balisés par un ou des panneaux « Accès Pompiers – Stationnement interdit ».

18.3 TERRAIN NON PRIVATIF

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

Il est arboré, plusieurs différentes essences d'arbre y ont été replantées.

Un chemin en concassé équipé de bordures avec des espaces plus dégagés permet la promenade et la liaison piétonne entre les immeubles.

Ces aménagements sont complétés par des haies, des plantations et des aménagements suivant les indications portées aux plans.

Une description des équipements est réalisée plus bas dans le document.

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

Le terrain à jouissance privative peut recevoir des appareils collectifs d'égouttage.

La présence de couvercles sur les appareils est indispensable pour le contrôle et l'entretien du réseau d'égout. Ces couvercles doivent rester accessibles.

Ces éléments sont repris sur les plans des aménagements extérieurs. En conséquence, l'acquéreur d'un logement agrémenté d'un jardin est pleinement informé que l'espace de terrasses et jardins peut donc recevoir des couvercles apparents.

18.4.1 Terrasses à jouissance privative

Les terrasses des appartements du rez-de-chaussée et des maisons sont réalisées en pavés béton d'une épaisseur de 6 cm (klinkers ou similaire) posés sur sable stabilisé.

18.4.2 Jardins à jouissance privative

Des jardins à jouissance privative sont affectés à la plupart des appartements du rez-de-chaussée et à chacune des maisons.

Ces jardins seront engazonnés.

L'entretien de ces jardins privatifs est à charge de chaque logement y correspondant.

18.4.3 Séparation entre parties privatives

Sur la profondeur de la terrasse :

La séparation entre jardins voisins est réalisée au moyen d'un brise-vue selon le code civil applicable.

Sur le reste du périmètre du jardin privatif :

- ❖ le jardin sera clôturé à l'aide de jeunes pousses de charmes ou de hêtres.
- ❖ un portillon dans la clôture donnant sur l'espace public est prévu pour chaque jardin à jouissance privatif lorsqu'il est situé au même niveau.

18.5 AMENAGEMENTS EXTERIEURS AU SEIN DE LA COPROPRIETE

18.5.1 Maisonnette au bord de l'étang

Une maisonnette de plain-pied en briques jouxte l'étang. Conformément au permis ce bâtiment est maintenu.

Il sera rénové, de la manière suivante :

- ❖ nouvelle toiture plate isolée ;
- ❖ châssis double vitrage en PVC ;
- ❖ isolation intérieure au sol et aux murs ;
- ❖ doublage en plaques de plâtre ou plafonnage ;
- ❖ finition murale dont mise en peinture de même qualité que dans les espaces communs ;
- ❖ installation électricité dont 12 prises, 3 points lumineux à 2 interrupteurs ;
- ❖ équipement électrique dans le local WC : un point lumineux à un interrupteur ;
- ❖ 1 meuble cuisine comprenant un évier en inox et son chauffe-eau de 10l ;
- ❖ 1 WC suspendu dans une pièce séparée et son raccordement à une fosse septique ;
- ❖ 1 poêle à pellets programmable, sa prise d'air et son conduit de cheminée ;
- ❖ éclairages extérieurs en applique ;
- ❖ raccordements pour les compteurs électricité et eau ;
- ❖ carrelage au sol sur chape ;
- ❖ terrasse en bois à l'extérieur et son garde-corps.

Aucun raccordement pour la télédistribution et la téléphonie n'est prévu.

18.6 CABINE HAUTE-TENSION

La cabine haute-tension située dans l'enceinte du parc sera concédée en pleine propriété ou en emphytéose à la société de réseau qui en aura la charge d'entretien. Un mandat sera concédé par l'acquéreur à l'acte de vente à Thomas & Piron Bâtiment s.a. pour le représenter à l'acte authentique d'emphytéose ou de vente. L'accès à la cabine haute tension est strictement réservé aux membres du personnel de la société de réseau. Aucune clé ne sera remise à l'acquéreur ni au syndic de l'immeuble.

La cabine est située au sein de la copropriété mais n'en fait pas partie. L'entretien des abords sont intégrés à la copropriété.

18.7 ABIRS POUR VELOS

Des abris à vélos et les supports de suspension ou de prise de roue y sont inclus. Ces abris sont munis de portes à clefs.

Le sol des abris à vélo est traité de la même manière que les abords y relatifs : empierrement, ou dalles au sol.

Les parois pourront être ajourées, en bois ou en métal. Une toiture sans reprise des eaux de pluie est prévue.

Le choix du modèle sera effectué par le promoteur, en accord avec l'architecte.

18.8 GARDE-CORPS ET ESCALIERS

Des garde-corps sont placés le long des escaliers et le long des dénivellations, tant pour les espaces publics que privés (terrasses, jardins, chemins d'accès, allées, ...), dès que la hauteur de chute est supérieure à 1,00 mètre.

Les escaliers et marches d'accès en abords extérieurs sont réalisés en béton, soit de même finition que les bordures, soit similaires aux pavés.

Remarque :

Les prescriptions concernant les hauteurs et le remplissage sont les mêmes que pour les rampes d'escalier et les garde-corps des terrasses et des balcons.

18.9 MOBILIER URBAIN ET POUBELLES

Des bancs en bois seront disposés au sein du parc, leur position est définie aux plans.

Les poubelles sont de type « enterrées », aucun local n'est prévu pour la centralisation de sacs ou conteneurs. Des conteneurs enterrés de type « Molok » sont disposés par 3 groupes de 3 unités au sein du domaine. L'organisation du ramassage est définie à l'acte de base et/ou dans le règlement d'ordre intérieur.

18.10 PERTUIS D'EGOUTTAGE ET OUVRAGES DIVERS

Des ouvrages de soutènement, tels que gabions, élément en L en béton assurent la stabilité des talus, jardins et des cheminements.

Conformément aux prescriptions urbanistiques, un pertuis d'égouttage, ses raccords, chambre de visites et accessoires sont réalisés en béton préfabriqué. Ce pertuis traverse le site pour aboutir à l'étang. Il réceptionne toutes les eaux de pluie résiduelles des immeubles, les avaloirs extérieurs, ainsi que les eaux épurées. Ce réseau fait partie de la copropriété.

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. Leur coût sera divisé par le nombre d'unités principales (appartements) situées dans les immeubles et les maisons et sera réparti par parts égales pour chacune d'entre elles.

Ces travaux de raccordement sont estimés approximativement à 5.000,00 € HTVA par unité principale et ne sont pas compris dans le prix de vente repris au compromis de vente.

Les coûts de raccordement sont imposés au vendeur-promoteur. Celui-ci ne peut donc en aucun cas être tenu responsable de tout écart par rapport au montant estimé repris ci-avant. Sur le prix de ces travaux, un coefficient de 15 % pour frais généraux et administratifs sera appliqué par l'entreprise générale.

Ces travaux seront facturés et payable préalablement à la réception provisoire de l'unité principale.

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 vendeur-promoteur 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 vendeur-promoteur 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 vendeur-promoteur 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 pour les appartements afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir déranger les occupants. Les compteurs sont situés en espace privatif pour les maisons. 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 ou maison 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.

Pour les maisons, le compteur privatif est situé au rez-de-chaussée de chacune des maisons, en accord avec la société distributrice.

19.4 TELEPHONIE

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

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

Le branchement au service téléphonie se fait via demande du propriétaire auprès de la société distributrice.

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

19.5 TELEDISTRIBUTION

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

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

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

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

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 vendeur-promoteur se réserve le droit d'adapter les descriptions qui précèdent, et tout supplément de prix qui pourrait en découler serait à charge des acquéreurs dans le cadre du forfait raccordement.

19.6.1 GAZ

Chaque compteur de gaz est placé dans un coffret extérieur ou dans le local compteurs prévu à cet effet.

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

19.6.2 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 ».

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.

Pour les maisons, le compteur « régie » est situé au rez-de-chaussée de chacune des maisons, en accord avec la société distributrice.

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

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

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

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

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

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

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

20.4 DEVELOPPEMENT DU PROJET

L'acquéreur est informé que la résidence s'inscrit dans un projet d'envergure constitué de plusieurs immeubles et des parkings 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 condensations ou de moisissures.

En cas de système de ventilation double-flux, de sorte à ne pas perturber l'équilibre du système de ventilation, les utilisateurs sont invités à entrouvrir légèrement la fenêtre de cuisine lors de l'utilisation intensive de la hotte (sauf si cette dernière est à recyclage à charbon actif, soit travaillant en circuit fermé).

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 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.

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

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

Fait à Wierde, le 2018, sous réserves de toutes modifications ultérieures des lois et prescriptions régissant les constructions, ainsi que les prescriptions urbanistiques qui découlent de l'application des réglementations régionales ou locales.

Ce cahier des charges a été établi par THOMAS & PIRON BATIMENT S.A. et a été agréé et adopté par le Bureau d'Architecture « Henne & Co ».

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

Pour le vendeur-promoteur THOMAS & PIRON BATIMENT S.A.	Pour l'Atelier d'Architecture Fabien Henne & Co s.p.r.l.
Monsieur Thomas Wauters, Ir, Gestionnaire Développement	Monsieur Fabien Henne, Architecte