



APPARTEMENTS

CAHIER DES CHARGES



PROMOTEUR

SOTRABA S.A.
Ch^èe de Nivelles 121
7181 Arquennes
067/87.85.01
www.sotraba.be

RESPONSABLE COMMERCIAL

Happy Home Immo/Sotraba
0476/29.23.73
0486/55.54.64

ARCHITECTURE

Bureau d'architecture
2G SRL
Rue des coquelets 31
1400 Nivelles

PEB

PEB-conseil
Av. Fontaine à l'Hermitte 13
7090 Hennuyères

STABILITÉ

MOBAT
Rue du Centre 86/2
5530 Godinne

Proche de vous !



SOTRABA
THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM

LA QUALITÉ SANS CONCESSION

DEPUIS 1981

WWW.SOTRABA.BE

Table des matières

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | CONDITIONS GENERALES | 4 |
| 1.1 | Préambule | 4 |
| 1.2 | Les plans | 4 |
| 1.3 | Description de l'immeuble | 4 |
| 1.4 | La formule de « promotion immobilière » | 4 |
| 1.5 | Les installations techniques privatives et répercutions communes | 5 |
| 1.6 | Divergences par rapport aux plans de vente | 5 |
| 1.7 | Modifications demandées par l'acquéreur | 6 |
| 1.8 | Suppression des travaux | 6 |
| 1.9 | Occupation de l'appartement | 6 |
| 1.10 | Raccordements extérieurs | 6 |
| 1.11 | Visite de chantier | 7 |
| 1.12 | Frais de pré chauffage | 7 |
| 1.13 | Travaux de décorations après réception provisoire | 7 |
| 1.14 | Choix des matériaux | 8 |
| 1.15 | Images qui illustrent le cahier des charges et les documents de ventes | 8 |
| 2 | GROS-ŒUVRE COUVERT FERME | 13 |
| 2.1 | Gros-œuvre | 8 |
| 2.1.1 | Terrassements | 8 |
| 2.1.2 | Fondations | 8 |
| 2.1.3 | Béton armé, prédalles et hourdis | 8 |
| 2.1.4 | Structures | 8 |
| 2.1.5 | Escaliers | 9 |
| 2.1.6 | Revêtements de façades | 9 |
| 2.1.7 | Maçonneries non portantes | 9 |
| 2.1.8 | Balcons extérieurs | 9 |
| 2.2 | Seuils et pierres bleues | 9 |
| 2.3 | Toitures | 10 |
| 2.3.1 | Toiture plate | 10 |
| 2.3.2 | Toitures en pente | 10 |
| 2.4 | Menuiserie extérieure | 10 |
| 2.4.1 | Châssis et quincaillerie | 10 |
| 2.4.2 | Caractéristiques de la 1ère porte du sas d'entrée (entre sas et zone extérieure) : | 11 |
| 2.4.3 | Vitrerie | 11 |
| 2.4.4 | Garde-corps extérieurs | 11 |
| 2.4.5 | Portes de garage | 11 |
| 3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES (PEB) | 11 |
| 3.1 | Niveau global | 11 |
| 3.2 | Isolation thermique des parois extérieures | 11 |
| 3.2.1 | Menuiseries extérieures | 12 |
| 3.2.2 | Façades | 12 |
| 3.2.3 | Dalle rez-de-chaussée | 12 |
| 3.2.4 | Dalle de toiture plate | 12 |
| 3.3 | Isolation thermique et acoustique des parois intérieures | 12 |
| 3.3.1 | Murs entre 2 appartements | 12 |
| 3.3.2 | Murs entre 1 appartement et une zone commune comprise dans le volume chauffé | 12 |
| 3.3.3 | Plancher entre 2 appartements | 12 |
| 4 | EGOUTS | 12 |
| 4.1 | Les eaux usées | 12 |
| 4.2 | Les eaux de pluie | 13 |
| 4.3 | Remarques | 13 |

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 5 | PARACHEVEMENTS ET FINITIONS | 13 |
| 5.1 | Enduits | 13 |
| 5.1.1 | Les murs en maçonnerie | 13 |
| 5.1.2 | Les plafonds | 13 |
| 5.1.3 | Les cloisons | 13 |
| 5.1.4 | Remarque(s) | 13 |
| 5.2 | Caissons et faux-plafonds techniques | 13 |
| 5.2.1 | Faux-plafonds techniques et caissons cache tuyaux | 13 |
| 5.2.2 | Caisson pour chasse de WC encastrée | 13 |
| 5.3 | Chapes | 16 |
| 5.3.1 | Pré-chapes isolantes | 16 |
| 5.3.2 | Chape flottante dite « à carreler » | 16 |
| 5.4 | Revêtement de sol et de murs intérieurs | 16 |
| 5.4.1 | Revêtement de sols intérieurs des parties privatives | 16 |
| 5.4.2 | Revêtement de sols intérieurs des parties communes | 16 |
| 5.4.3 | Revêtement de murs intérieurs des parties privatives | 16 |
| 5.4.4 | Marbrerie | 16 |
| 5.4.5 | Joints de silicone | 17 |
| 5.5 | Revêtement de sol extérieurs | 17 |
| 5.5.1 | Revêtement de sols extérieurs des parties privatives | 17 |
| 5.5.2 | Revêtement de sols extérieurs des parties communes | 17 |
| 5.6 | Menuiseries intérieures | 17 |
| 5.6.1 | Parties privatives | 17 |
| 5.6.2 | Parties communes | 18 |
| 5.6.3 | Remarque(s) | 18 |
| 5.7 | Peintures | 18 |
| 5.7.1 | Parties privatives | 18 |
| 5.7.2 | Parties communes | 18 |
| 5.8 | Cuisine | 19 |
| 5.8.1 | Généralités | 19 |
| 5.8.2 | Spécificités du projet | 19 |
| 5.8.3 | Remarques | 19 |
| 6 | TECHNIQUES SPECIALES | 19 |
| 6.1 | Electricité | 19 |
| 6.1.1 | Généralités | 19 |
| 6.1.2 | L'installation dans les appartements | 20 |
| 6.1.3 | Remarque(s) spécifique(s) au projet | 20 |
| 6.2 | Chauffage | 20 |
| 6.2.1 | Généralités | 20 |
| 6.2.2 | L'installation dans les appartements | 21 |
| 6.2.3 | Remarque(s) spécifique(s) au projet | 21 |
| 6.3 | Ventilation C+ | 21 |
| 6.3.1 | Généralités | 21 |
| 6.3.2 | L'installation dans les appartements | 21 |
| 6.3.3 | Remarque(s) spécifique(s) au projet | 21 |
| 6.4 | Installation sanitaire | 22 |
| 6.4.1 | Généralités | 22 |
| 6.4.2 | L'installation dans les appartements | 22 |
| 6.4.3 | Listings des équipements par appartement | 23 |
| 6.4.4 | Remarque(s) spécifique(s) au projet | 23 |
| 6.4.5 | Équipements sanitaire dans les communs | 23 |
| 7 | DIVERS (équipements spéciaux des parties communes) | 23 |
| 7.1 | Ascenseur | 23 |
| 7.2 | La rampe d'accès au parking (bâtiment A et B) | 24 |
| 7.3 | Moyens de lutte contre l'incendie | 24 |
| 7.3.1 | Dispositif alerte-alarme | 24 |
| 7.3.2 | Moyens de détection | 24 |
| 7.3.3 | Dévidoirs incendie | 24 |
| 7.3.4 | Extincteurs | 24 |
| 7.3.5 | Eclairage de sécurité | 24 |
| 7.3.6 | Pictogrammes et signalétique | 24 |
| 7.3.7 | Plan d'évacuation | 24 |
| 8 | ABORDS | 24 |
| 9 | REMARQUES GENERALES | 25 |

1 CONDITIONS GENERALES

1.1 Préambule

Le présent Cahier des Charges porte sur la construction d'un immeuble à appartements dénommé résidence ALBA. Il s'agit d'un document qui est principalement édité pour que les candidats acquéreurs puissent parfaire leur connaissance du projet en complément des plans de l'architecte. Tout au long des articles ci-après, la plupart des caractéristiques spécifiques à l'immeuble, tant sur le plan constructif, que technique seront passées en revue, sans oublier le volet lié au niveau de finitions que le promoteur a retenu tout spécialement pour le projet.

L'ensemble des appartements proposés à la vente sont prévus pour être livrés à leurs futurs acquéreurs entièrement achevés.

Le bâtiment s'inscrit dans un projet d'ensemble reprenant l'immeuble cité ci-avant ainsi que 18 maisons comme repris au plan de masse.

Le projet « ALBA » signifie « Lever du soleil » en Italien. Le nom fait également référence au quartier « Levant de Mons » qui se trouve juste à côté de notre projet. Le Levant de Mons est un quartier historiquement important pour la ville de Bray de par son activité minière et les logements créés pour les mineurs.

Chaque bâtiment fait référence à un Dieu du soleil. Le bâtiment A-B nommé "résidence Hélios" et le bâtiment C-D "résidence Théia".

1.2 Les plans

Les plans de référence sur base desquels le cahier des charges a été établi sont les plans de permis daté du 18 novembre 2021 (réf 2021/1177/PDU).

Il faut rappeler qu'à l'heure à laquelle est rédigé ce document, même si une grande majorité de paramètres (les plus importants) sont connus, tous les plans d'exécution ne sont pas entièrement finalisés. Un certain nombre d'adaptations pourront dès lors encore avoir lieu si promoteur ou architecte l'estiment nécessaire. Il se peut en effet que la poursuite des études, notamment au niveau des techniques spéciales ou concernant la stabilité (toujours en cours), mette en avant des incohérences ou manquements qu'il conviendra de corriger tout en garantissant à la construction de l'immeuble de respecter au mieux la physionomie de départ, ainsi que le niveau d'équipements prévu.

Tout acquéreur devra être conscient de cette situation et accepter que d'éventuels changements puissent encore avoir lieu à posteriori de l'approbation de la version de plan qui lui sera soumise au moment de la vente (ou de la convention de réservation).

Dès réception des résultats définitifs de l'étude de l'ingénieur en stabilité, un plan général dit « d'exécution » sera dressé par le bureau d'architecture. Par la suite, une ultime mise à jour sera opérée, si nécessaire, au moment de la réception des plans de techniques spéciales.

Chaque acquéreur recevra 1 exemplaire de ce plan, non pas sous sa forme complète, mais sous une version qui isole uniquement l'appartement qui le concerne dont 1 exemplaire sera à signer pour accord. Ce plan approuvé sera le seul document « graphique » qui, lors du chantier, réglera les modalités de construction. Après quoi, c'est soit au sein du bureau d'étude de la société promotrice, soit directement via le bureau d'architectes que les plans d'exécution, évolueront en fonction des besoins sur chantier (stabilité y compris).

L'architecte pourra encore opérer toute mise à jour des plans qu'il jugerait nécessaire et ce, même en cours de construction. Ces changements, tant du point de vue constructif, technique, qu'esthétique ou qui seraient exigés par une quelconque Administration, seront opérés dans le but de parfaire le projet pour autant qu'ils ne mettent pas la future copropriété en porte-à-faux vis-à-vis du permis d'urbanisme et que ceux-ci soient pleinement justifiés et/ou validés par le promoteur.

1.3 Description de l'immeuble

Présentation rapide des principales caractéristiques :

- Le projet consiste en la construction de deux immeubles multi-résidentiel comprenant un total de 32 unités de logement : 8 appartements de type 1 chambre, 17 appartements de type 2 chambres et 7 appartements de type 3 chambres.
- Chaque appartement est identifiable sous une référence qui apparaît sous la forme d'une lettre suivie de 2 chiffres (« A 1.2 »). Le « A » pour Appartement ; le premier chiffre (de « 0 » à « 2 ») pour le niveau de référence où se situe l'appartement et le second chiffre (de « 1 » à « 3 ») pour la position de l'appartement en question sur un plateau d'étage.
- Le rez-de-chaussée du bâtiment C et D comprend 20 place de parkings extérieurs.
- Le sous-sol de l'immeuble A et B comprend 23 emplacements de parking ouverts.
- Le niveau sous-sol du bâtiment A et B comporte également un ensemble de 16 caves.
- Le sous-sol du bâtiment A et B regroupe en outre plusieurs locaux communs à vocation technique (locaux compteurs, local entretien, etc. ...).

Les résidences A-B (résidence "Hélios") et C-D (résidence "Théia") forment chacune une entité juridique organisée en copropriété et sous-copropriété afin de pouvoir objectiver au mieux la répartition des charges et pour mieux en organiser la gestion.

Tous les appartements sont agrémentés d'une ou plusieurs terrasses sous la forme d'un balcon débordant ou sur une zone de toiture plate ou jardin de rez-de-chaussée (sauf appartement A.0.3)

(¹) Chaque acquéreur a la possibilité d'associer à son appartement soit 1 emplacement de parking aérien (résidence Théia), soit un parking couvert (résidence Hélios) ainsi qu'une cavette. La disponibilité de ceux-ci est en fonction des stocks disponibles au fur et à mesure de la vente des appartements. Emplacements de parking ou parkings fermés et cavettes sont intégrés dans le prix de l'appartement.

1.4 La formule de « promotion immobilière »

Seul le présent cahier des charges et les plans établis par l'architecte engagent la responsabilité du promoteur quant aux travaux à réaliser dans les appartements vendus.

Chacun des appartements est proposé à la vente entièrement achevé (« prêt à occuper »). Pour ce projet, le promoteur a défini, conjointement avec l'architecte, la nature de l'ensemble des matériaux et matériels standards qui constituent la déclinaison dite « de base ».

Les marques ou types de matériaux indiqués dans ce descriptif le sont à titre indicatif et n'engagent pas définitivement la société promotrice à condition pour celle-ci, en cas de remplacement, de prévoir des matériaux d'une qualité équivalente à celle annoncée. Si tel est le cas et pour la bonne forme, tout changement sera soumis préalablement à l'approbation de l'architecte.

De tels changements peuvent s'avérer nécessaires pour non seulement améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs mais aussi pour des raisons d'ordre légal, esthétique ou économique, en raison de difficultés d'approvisionnement, de logistique de réalisation, d'absence, de faillite ou encore en raison de manquement(s) de la part des fournisseurs et sous-traitants. Certains matériaux et/ou d'équipements sont souvent commandés de nombreux mois après la rédaction d'un cahier des charges avec des gammes de produits qui peuvent évoluer, voire carrément être remplacées.

D'autre part, il est également convenu et accepté sans condition que les bureaux d'études (architectes, ingénieurs et si nécessaire techniques spéciales) se réservent le droit, à tout moment, d'adapter les plans, de même que modifier ou supprimer certains ouvrages décrits, s'ils sont jugés :

- inutiles ou insuffisants pour être légitimes.
- trop complexes de réalisation pour en garantir la fiabilité et la durabilité dans le temps.
- trop coûteux en termes d'entretien pour la copropriété.
- trop conflictuels vis-à-vis de la copropriété et de sa gestion.

Il s'agit essentiellement de modifications n'entraînant aucune baisse de qualité, ni baisse de surface totale des appartements au-delà des normes légales en la matière.

La modification de la taille d'une gaine technique ou l'ajout d'un tuyau pourra être décidé unilatéralement à tout moment par le promoteur si des raisons techniques l'imposent.

1.5 Les installations techniques privatives et répercussions communes

1.5.1 Généralités

Tous les appartements de l'immeuble disposent d'une buanderie destinée à regrouper la chaudière et le groupe de ventilation individuel, ainsi que le tableau électrique qui renferme les fusibles. Bien que plafonnés comme les autres pièces de l'appartement, tous les équipements techniques y sont prévus en pose apparente (chaudière, groupe de ventilation, tableaux de fusibles, câbles, collecteurs, tuyauteries, gainages dédiés, etc...).

Les plans prévoient dans certaines pièces ou partie(s) de pièce d'un appartement l'ajout de faux-plafonds pour dissimuler des équipements techniques propres à celui-ci. A ce ou ces endroits, la hauteur sous plafond est réduite jusqu'à une vingtaine de centimètres. C'est pourquoi, le positionnement de ces zones avec faux-plafonds sera privilégié dans les locaux secondaires comme les halls, les salles de bains, les buanderies ou encore le long des murs d'un séjour pour garder au maximum ses caractéristiques dimensionnelles de départ (²). Si les plans de vente indiquent la présence de ces faux-plafonds, il est toujours possible qu'une évolution de ceux-ci doivent être opérée en cours de chantier si les contraintes techniques l'imposent car le bon fonctionnement des installations telles que le système de ventilation prime sur toutes autres prérogatives.

Les canalisations et gaines communes de collecte ou d'alimentation (ventilation, conduit de cheminée pour chaudière, décharges, colonnes électrique, colonne d'eau froide ou de gaz, etc. ...) sont regroupées à l'intérieur des différentes gaines techniques qui traversent l'immeuble de bas en haut avec sortie en toiture (ventilation de la gaine, ventilation primaire des colonnes de décharges, etc...).

Tout acquéreur accepte que des équipements communs issus des techniques spéciales puissent transiter dans sa cave privative et/ou l'aire de son emplacement de parking intérieur sans pouvoir contester leur présence auprès de la société promotrice ou de l'architecte et ce, pour autant que lesdits équipements ne

gênent pas ou n'empiètent pas dans le volume dédié au stationnement d'un véhicule de gabarit « normal » de type voiture ou SUV correspondant à une hauteur de 2m00 maximum (tuyaux de décharge, gaines techniques, tuyaux de chauffage, colonnes d'alimentation en eau, gaz et/ou électricité, chambre(s) de visite, etc. ...). Il s'engage à les préserver, à les garder intacts et à les rendre accessibles à tout moment lors d'un contrôle, d'un entretien ou d'une réparation.

(²) Il n'y a pas ni faux-plafond, ni caisson cache-tuyaux dans un « local technique » (ou à défaut dans la buanderie) puisqu'il s'agit d'une pièce où toutes les installations techniques sont destinées à rester apparentes.

1.6 Divergences par rapport aux plans de vente

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et les ingénieurs après mesurage du terrain.

Les dimensions reprises aux plans sont des dimensions de gros œuvre (épaisseur de l'enduit intérieur de finition non comprise). Celles-ci pourront être sujettes à des modifications contrôlées par l'Architecte compte tenu des tolérances inhérentes aux constructions et des contraintes d'implantation. Ces divergences sont considérées comme des écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelconque d'une des parties.

Un certain nombre d'éléments figurant sur les plans ne sont pas compris dans le prix de vente de l'appartement que l'acquéreur achète comme par exemple le mobilier (même de type encastré) ou encore l'agencement de la cuisine tel qu'il est représenté au cas par cas et qui a uniquement pour rôle de présenter une solution d'implantation de mobilier sans jamais faire intervenir aucune notion de coût. Ces aménagements sont non obligatoires et issus, pour la plupart, des plans de demande de permis d'urbanisme pour lesquels l'auteur de projet n'avaient pas encore à satisfaire aux exigences de clients identifiés pour chaque unité. Il s'est contenté d'aménager les lieux pour qu'il soit possible de prendre conscience, plan à l'appui, du potentiel de chacune des pièces. Il s'agit avant tout d'un aménagement type, qui aura comme leitmotiv de toujours optimiser les espaces sans tenir compte des budgets nécessaires à l'atteindre. C'est pour cette raison que ce cahier des charges est indispensable pour bien cibler ce qui est compris dans le prix de vente associé à la dotation dite « de base ».

Le mobilier des salles de bains et les équipements sanitaires figurent également sur les plans à titre d'information. Il peut exister des divergences avec les équipements réellement prévus dans les appartements et ceux représentés sur le plan à échelle réduite. Pour éviter toute confusion, les informations reprises dans le présent descriptif priment sur les plans (cf. chapitre INSTALLATION SANITAIRE).

Les renseignements repris sur les plans sont fournis à titre indicatif et sont non contractuels. Bien qu'ayant fait l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration du matériel commercial, les informations qui y sont reprises sont données sous réserve d'erreurs de saisie et/ou de modification(s) éventuelle(s) lors de l'établissement des plans d'exécution.

En cas de contradiction, les informations reprises dans le présent descriptif priment sur les plans. Ces divergences sont considérées comme des écarts acceptables. Aucune des modifications dont il est question ci-avant et qui pourraient intervenir postérieurement à l'engagement d'achat d'un acquéreur ne pourra constituer un motif valable pour revendiquer une quelconque renonciation à l'acquisition d'un appartement (rupture de contrat) ou lui donner droit à une quelconque forme de dommages pour non-respect contractuel du promoteur envers son client.

Modifications demandées par l'acquéreur

Les appartements décrits dans le présent cahier des charges constituent un produit fini, à l'exception de la décoration (peintures, tentures, stores, mobilier, etc...), des appareils d'éclairage (sauf appareils d'éclairage de façade considérés comme des éléments communs) ainsi que du mobilier en général même intégré (vestiaire, dressing, etc...).

Sous certaines conditions, des modifications à la déclinaison « de base » sont possibles. A la demande de l'acquéreur, ces changements restent strictement limités aux choix de parachevements intérieurs des appartements (parties privatives) et à certains changements mineurs. Aucune modification ne sera admise si elle porte sur la structure, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures ou les parties communes de l'immeuble et de façon générale si elle nécessite une nouvelle demande de permis d'urbanisme ou une adaptation de l'acte de base.

Qu'il s'agisse de modifications de plans ou liées aux choix de parachevements spécifiques, ceux-ci ne pourront s'effectuer que si, et seulement si, cela est encore possible en fonction de l'évolution des travaux. Passé un certain niveau d'avancement ou un certain stade de commande, aucune adaptation ne sera plus acceptée. Le promoteur se réserve toujours le droit de refuser une demande de modification sans devoir justifier ses motifs, et ce, à tout moment durant le chantier. L'acquéreur ne pourra en aucun cas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

L'acquéreur communiquera de manière claire et formelle soit directement à la société promotrice, soit à l'architecte, ses souhaits éventuels en matière d'options avant la signature de l'acte authentique. Les travaux modificatifs autorisés « en option » entraîneront d'office un décompte « en plus » et/ou « en moins », voire les 2 à la fois, formalisé par un avenant (3). De manière systématique et sans exception, ils seront mis en œuvre pour un prix fixé de commun accord entre l'acquéreur et la société promotrice, au préalable de toute exécution. A ce coût supplémentaire, pourront s'ajouter des frais administratifs de gestion de dossier (établissement des offres de prix, adaptation des plans, coordinations des travaux proprement-dit, adaptation de planning, etc...). Aucune exécution modificative à la déclinaison dite « de base » ne sera prise en compte tant que l'acquéreur n'a pas donné son accord par écrit à l'estimatif budgétaire qui s'y rapporte.

Le délai d'exécution contractuel pourra être revu à la hausse par la société promotrice en fonction de l'importance des modifications convenues, de la disponibilité de la main d'œuvre qualifiée chargée des travaux et en fonction de délais spécifiques de commande pour l'approvisionnement de certains matériels ou matériaux.

Les acquéreurs s'interdisent de commander directement tout travail auprès des sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

(3) Le nombre d'avenants est limité à 6 par appartements (hors avenant dit « obligatoire »). Au-delà de ce nombre, pour autant que les demandes supplémentaires restent raisonnables et pour autant que le promoteur accepte de continuer à y donner suite, des frais administratifs supplémentaires pourront être d'office portés en compte sans que ce dernier ne doive se justifier auprès de l'acquéreur.

Suppression des travaux

Sauf convention contraire entre le promoteur et l'acquéreur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à des corps de métier autres que ceux choisis par le promoteur.

Occupation de l'appartement

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation.

L'aménagement de son bien par l'acquéreur (meubles, éléments de décoration ou appareils divers), la réalisation de travaux par celui-ci avant cette date (tels que peintures ou autres...) ou l'occupation proprement-dite par ce dernier vaudra pour réception provisoire sauf accord préalable écrit spécifique entre parties ; aucune situation de « fait accompli » ne pourra être régularisée à postériori.

Dans ce cas, l'acquéreur accepte tacitement, sans restriction ni condition la prise de possession des lieux en parfait état, en tout point conforme aux documents contractuels et il ne pourra prétendre à aucune réclamation à postériori. Après aménagement de son appartement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant, aucune forme de recours ne sera possible sur des dommages causés aux revêtements de sol, menuiseries, plafonnages, appareils sanitaires, etc....

L'appartement est livré dans un état propre après un dépoussiérage général ; il est libre de tous déchets ou restes de matériaux. A noter toutefois que le dépoussiérage qui sera réalisé ne doit pas être compris comme un « nettoyage de fond en comble » du logement, ainsi que des menuiseries extérieures ou des terrasses et balcons ; il permet d'examiner l'ensemble des pièces et de leurs éléments constituant de manière à remarquer toute anomalie ou manquement. La notion de « niveau de propreté » étant tellement subjective qu'il n'est pas envisageable de s'engager à offrir davantage alors que le reste de l'immeuble pourrait toujours être partiellement en travaux au même moment et qu'il est quasi impossible de garder un appartement propre avec des allées et venues incessantes de corps de métier jusqu'au dernier moment.

La réception de chaque appartement s'effectue en présence de l'acquéreur, de l'architecte, et d'un représentant de la société promotrice. La réception provisoire de l'appartement confirme que les travaux convenus contractuellement sont, dans leur ensemble, terminés (hormis quelques remarques mineures pouvant être levées dans un délai de +/-40 jours ouvrables et hormis délai de fourniture exceptionnel sur l'un ou l'autre matériel). Il faut noter que le procès-verbal de réception provisoire peut comprendre un certain nombre de remarques (notion de « travaux retardés ») pour autant que celles-ci n'empêchent pas l'utilisation du bien conformément à sa destination.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé à la société promotrice l'entièreté du prix de l'appartement, éventuelles options complémentaires comprises (avenants après signature au contrat de base).

Cette remise de clés pourra donc se faire soit à la réception provisoire, soit après celle-ci.

Raccordements extérieurs

Les frais de raccordement de l'immeuble aux divers réseaux d'égout, de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de télé-distribution et de téléphonie sont à charge de l'acquéreur. Au moment opportun, en cours de chantier, la société promotrice se chargera d'entreprendre toutes les démarches de

demandes de raccordements auprès des sociétés distributrices et Administration(s) concernées. Pour plus de facilités et par soucis de bonne coordination, le promoteur avancera les frais engendrés par ces demandes pour ensuite les refacturer aux acquéreurs.

Pour éviter aux acquéreurs toute mauvaise surprise après signature, le montant nécessaire à la réalisation de ces différents travaux est d'ores et déjà connu ; il est forfaitisé à 4.500 € HTVA par appartement quelle que soit sa superficie. Ce montant n'est toutefois pas compris dans le prix de vente de l'appartement et fera l'objet d'un avenant obligatoire. Ce montant garantit à l'acquéreur de disposer :

- d'un compteur gaz,
- d'un compteur électrique bi-horaire,
- d'un compteur d'eau dédié,
- d'une liaison des compteurs vers l'appartement (colonne principale) avec raccordement sur les installations chauffage, sanitaire et électrique,
- d'un câblage des sociétés VOO et PROXIMUS (4) (5) en attente également dans l'appartement avec connexion en attente en cave.

Le forfait comprend aussi la quote-part de chacun dans les frais de raccordements des installations communes (compteur électrique et compteur(s) d'eau).

En temps voulu, la société promotrice se charge d'opérer la demande d'ouverture des compteurs à son nom (gaz, électricité et eau) et, le cas échéant, d'en financer les éventuels frais qui lui seraient réclamés au cas par cas. Par la suite, tous les frais liés aux connexions, mise en service, abonnements VOO et/ou PROXIMUS sont intégralement à la charge des acquéreurs en fonction de leurs besoins ; le forfait évoqué ci-avant ne couvrant pas des spécificités qu'il est impossible d'anticiper aujourd'hui sans connaître de manière précise les souhaits de chacun des futurs occupants.

(4) en fonction des disponibilités sur les réseaux VOO et PROXIMUS existants, il est possible que seul l'un ou l'autre opérateur réponde favorablement à la sollicitation de la société promotrice pour raccorder l'immeuble. Si tel est le cas, la société promotrice ne pourra être tenue d'une obligation de résultat. Cette situation ne pourra constituer un motif valable pour revendiquer une quelconque réduction du montant du forfait dont il est question ci-avant ou une quelconque renonciation à l'acquisition d'un appartement (rupture de contrat) ou encore donner droit à réclamer des dommages pour non-respect contractuel du promoteur envers son client.

(5) en fonction de l'évolution possible des réseaux proposées par les opérateurs VOO et PROXIMUS au moment où la demande de raccordements sera faite (généralisation de la fibre optique ou autre technologie encore non disponible aujourd'hui) avec comme conséquence, l'augmentation éventuelle des frais s'y rapportant, la société promotrice se réserve le droit, en pareille circonstance, de répercuter délibérément ou pas (et sans avis préalable) les coûts non prévus qu'elle devrait préfinancer au moment des formalités pour les raccordements généraux de l'immeuble.

Visite de chantier

Toute visite de chantier opérée sans l'accord du promoteur ou d'un de ses délégués de vente est interdite.

L'acquéreur veillera à assurer en RC ses visites sur chantier tant pour lui-même que pour les tiers car il demeure seul responsable des accidents éventuels qui pourraient survenir pendant ces visites, sans pouvoir introduire un recours ou une demande de dommage et intérêts contre le promoteur et/ou ses sous-traitants et/ou l'Architecte. En outre, il veillera à revêtir

les équipements de sécurité obligatoires tels que chaussure de sécurité et casque dès qu'il franchit le périmètre de chantier car il s'agit d'un environnement pouvant s'avérer être dangereux et truffés de pièges à tous les stades d'avancement des travaux.

Lors de ses visites de chantier, l'acquéreur ou ses représentants s'interdiront de donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement soit au promoteur ou soit directement au personnel de la direction de chantier avec copie, si nécessaire à l'architecte.

Frais de pré chauffage

Avant la fin complète des travaux de finition dans les parties privatives, pour des nécessités d'essais et de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage.

Les frais relatifs à ce pré chauffage seront à charge des différents propriétaires (consommations eau, gaz et électricité). Ce montant n'est pas compris dans le prix de vente de l'appartement et fera l'objet d'un avenant obligatoire sur présentation des pièces justificatives (décomptes de consommation sur base de relevé des compteurs et des tarifs en vigueur pratiqués par les GRD ou fournisseurs d'énergie).

Pour rappel, la mise en route du chauffage dépend de paramètres qui sont indépendants du bon vouloir de la société promotrice (raccordements par les GRD avec possibilité de travaux consécutifs en voirie pour adapter leurs infrastructures). C'est pourquoi, la s.a. SOTRABA ne pourra être tenue responsable d'un éventuel retard quant à la livraison du bâtiment si les raccordements tardent à être réalisés ou encore si le niveau d'humidité ambiant (état des murs, des plafonds, de la chape) empêche la poursuite des opérations de finitions dans de bonnes conditions. Si l'acquéreur souhaite, malgré tout, faire accélérer les choses, c'est à sa demande, à ses frais et sous sa seule responsabilité.

Malgré la mise en route du système de chauffage, si l'exécution de certaines finitions sur chantier ne peut se dérouler dans des conditions hygrométriques normales, garantissant la mise en œuvre d'un travail durable et de qualité sans courir le risque que le matériel ou les matériaux installés ne subissent des dégradations, le promoteur pourra suspendre temporairement le délai contractuel et ce, de manière exceptionnelle sans qu'il n'en soit pénalisé. Si tel est le cas, l'acquéreur est averti par courrier de la situation. Les opérations pourront reprendre dès que les paramètres hygrométriques des éléments de construction intérieurs auront retrouvés des valeurs normales.

Travaux de décorations après réception provisoire

Au moment de la prise de possession par l'acquéreur de son appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment.

En outre, tous ces matériaux sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

En conséquence, des fissures superficielles peuvent se produire après un laps de temps plus ou moins long, ce qui ne nuit en aucun cas à la stabilité des ouvrages (fissures dites « de retrait » et craquelure(s) entre matériaux différents, léger mouvement de tassement au droit d'un joint de dilatation, etc...).

L'aspect inesthétique disparaîtra lors de l'application des finitions en fonction du degré de préparation mis en œuvre par les corps de métier choisis par l'acquéreur (retouches à l'enduit,

peintures, voile de verre ou papier peint, etc...). Les travaux préparatifs avant mise en peinture de l'appartement ne font pas partie de la présente entreprise (ponçage, colmatage, joints souples acryliques au raccord murs/plafond ou châssis de fenêtre/murs, etc...). Là aussi, le niveau d'exigences de chacun étant tellement différent et subjectif dans le domaine de toutes dernières finitions, qu'il n'est pas possible de proposer une formule « standard » qui puisse parvenir à satisfaire tout le monde unilatéralement.

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux la première année de l'occupation de l'appartement et surtout d'attendre le séchage intégral des supports à traiter.

En ce qui concerne le garnissage des fenêtres, il est également conseillé aux acquéreurs de ne rien entreprendre avant la première assemblée générale des copropriétaires, celle-ci décidant généralement d'imposer une teinte uniforme pour les rideaux ou autres garnitures à placer aux fenêtres de la façade principale de manière à soigner l'aspect esthétique du bâtiment.

Il est bien entendu que les fenêtres peuvent parfaitement rester sans garniture.

1.14 Choix des matériaux

Pour autant que l'avancement des travaux le permette, le choix des matériaux de finition des parties privatives est à opérer par chaque acquéreur auprès des fournisseurs partenaires de la société promotrice : revêtements de sol, faïences, tablettes de fenêtre, appareils sanitaires, portes intérieures, cuisine. Tout choix opéré dans une gamme de matériaux non repris dans la sélection de la déclinaison dite « de base » fera l'objet d'un décompte, soumis pour approbation avant tout ordre de changement auprès de la direction de chantier. La validation de tout avenant pourra engendrer, sans justification préalable, un allongement de la durée contractuelle de chantier (voir modalité(s) reprise(s) dans le contrat de construction ou directement au cas par cas sur les avenants). En outre, si des choix en variante souhaités par l'acquéreur se portaient sur des références non disponibles en stock, le délai de réalisation sera automatiquement postposé d'une durée au moins équivalente à l'attente des fournitures.

La société promotrice préviendra en temps utile les acquéreurs des différents choix à effectuer et de la façon d'y procéder auprès des fournisseurs partenaires préalablement sélectionnés spécialement pour l'occasion.

1.15 Images qui illustrent le cahier des charges et les documents de ventes

Tous les plans et illustrations 3D qui sont associés au cahier des charges et au projet en général sont donnés à titre purement indicatif. Ces images sont non contractuelles car leur modélisation, réalisée sur base des plans de permis d'urbanisme, n'a forcément pas pu intégrer toutes les dernières évolutions qui auraient pu être opérées ultérieurement sur les plans d'exécution.

2 GROS-ŒUVRE COUVERT FERME

2.1 Gros-œuvre

2.1.1 Terrassements

Les terrassements et démolitions comprennent tous les travaux de déblais et de remblais éventuels. Les terres en excédent sont

évacuées en dehors du site. Toutes les mesures de précautions sont prises pour assurer le maintien des parois de fouilles avec opération de blindage si nécessaire (pieux sécants, paroi berlinoise ou autre).

2.1.2 Fondations

Les fondations seront exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'ingénieur Mobat s.a. chargé de l'étude des travaux de béton et sous sa responsabilité.

Les prises de terre sont raccordées sur une boucle de terre située en fond de fouille (sous semelles de fondation ou sous radier du niveau sous-sol).

2.1.3 Béton armé, prédalles et hourdis

L'étude des bétons armés a également été confiée au même bureau d'études.

Pour optimiser les temps de construction, les planchers entre les différents niveaux sont prévus en éléments préfabriqués (prédalles ou hourdis en béton armé) ou autres techniques adaptées aux portées si le bureau de stabilité le préconise.

Des poutrelles métalliques dans les locaux habités peuvent remplacer les poutres en béton armé à certains endroits. Malgré les consignes d'usage données au bureau d'études pour intégrer au maximum tout élément structurel dans les épaisseurs de planchers, il est possible qu'un profilé métallique reste visible (ne fusse que partiellement) sous la dalle de plafond d'un appartement pour satisfaire aux charges et contraintes à reprendre. Si les possibilités d'intégration des profilés porteurs dans les dalles de plancher qui surplombent les appartements sont réelles dans la majorité des cas de figure, il faut comprendre qu'il en sera tout différent pour le niveau des sous-sols car les longueurs de portée y sont systématiquement plus importantes pour dégager au maximum les espaces et réduire le nombre d'éléments porteurs. Dans pareilles conditions, la totalité des poutres supportant la dalle du rez-de-chaussée seront positionnées sous celle-ci et donc intégralement visibles. La hauteur sous dalle permet néanmoins (hauteur de poutres déduites) la circulation des véhicules dont la hauteur n'excède pas 2m00 de hauteur ce qui est déjà supérieur à la plupart des parkings publics.

2.1.4 Structures

Le bâtiment est exécuté en maçonnerie portante.

2.1.4.1 Descriptions et généralités (pour mémoire) :

- Pour les niveaux hors sols, la partie intérieure portante de la maçonnerie mixte de façade est réalisée soit en blocs en silico-calcaire, soit en blocs de béton, avec dans les 2 cas de figure, coupure thermique systématique sous le premier tas de blocs du rez-de-chaussée ⁽⁶⁾ ;
- Les murs intérieurs portants des niveaux hors sol sont également réalisés soit en blocs en silico-calcaire ou soit en blocs de béton ;
- Pour le sous-sol du bâtiment A et B (volume non chauffé et totalement « non habité »), les murs périphériques contre terres sont réalisés soit en « prémurs » préfabriqués ⁽⁷⁾, soit en voiles de béton armé coulés sur place. Les murs intérieurs, quant à eux, sont en maçonnerie de blocs en béton car destinés à rester apparents ; ils sont rejointoyés soigneusement au fur et à mesure de leur construction. Pour l'ensemble de ces murs, aucun revêtement de finition n'est

prévu à postériori lors des opérations de parachèvements intérieurs (ni enduit, ni plafonnage, ni peinture) ⁽⁸⁾ ;

- Pour le bâtiment C et D (résidence Théia), la dalle de sol (sous rez-de-chaussée) sera réalisée en béton posée sur le sol naturel.
- Le choix du matériau des blocs porteurs pour l'entièreté de l'immeuble peut être influencé par des directives émanant du bureau en conseils PEB, par des recommandations issues du bureau de stabilité ou encore être à l'origine d'une volonté de la société promotrice de recourir à un mode constructif basé sur la préfabrication ;
- L'épaisseur des murs porteurs pourra varier d'un étage à l'autre en fonction des contraintes de charges à reprendre (plus on monte dans les étages et plus « minces » seront les parois). C'est l'ingénieur en stabilité qui, au terme de ses calculs, définit leur(s) épaisseur(s) et qui détermine également les différents endroits où un joint de dilatation doit être prévu pour éviter toute tension structurelle dommageable.

⁽⁶⁾ seuls les éventuels éléments en béton prescrits par le bureau d'ingénieur au rez-de-chaussée dérogent à cette règle car ne pouvant pas être interrompus.

⁽⁷⁾ éléments préfabriqués en béton avec armatures intégrées servant de coffrage perdu dans lesquels du béton est coulé pour liasonner les différents éléments entre eux. Les prémurs, côté intérieur, sont destinés à rester apparents (pas de parachèvement, ni finition).

⁽⁸⁾ il faut accepter que l'aspect des matériaux issus du gros œuvre comme des éléments de béton apparent (voile, dalle de sol par exemple) peuvent présenter nuances de teinte(s), irrégularités d'aspect, de planéité, de surface, voire des imprécisions au niveau de leur raccord avec d'autres matériaux, ou encore des joints de reprise visible, ainsi que le risque de fissurations de retrait inoffensives pour la stabilité mais peu esthétiques. Il s'agit-là d'une situation qui sera à considérer comme parfaitement normale et liée directement au mode de mise en œuvre sur chantier. La société promotrice ne donnera dès lors aucune suite à toute réclamation qui portera sur l'aspect de ces éléments sauf s'il s'agit d'un défaut manifeste de mise en œuvre qu'il conviendra de corriger comme il se doit pour un retour à la normale.

2.1.5 Escaliers

2.1.5.1 Descriptions et généralités (pour mémoire) :

L'escalier de secours intérieur qui dessert les différents niveaux est réalisé en béton armé avec nez de marche intégré suivant la configuration figurant sur les plans d'exécution.

De conception préfabriquée en une ou plusieurs pièces, l'ensemble des volées qui constitue cet escalier sont destinées à rester brutes lors des opérations de parachèvements intérieurs (hors volée entre rez-de-chaussée et sous-sol où l'escalier préfabriqué est destiné à rester apparent au même titre que les murs et plafond qui l'entourent).

2.1.5.2 Spécificité(s) du projet :

- La cage d'escalier s'étend du niveau -1 (pour bâtiment A-B) ou rez-de-chaussée (pour le bâtiment C-D) au niveau +2 ; ses accès se font via des portes résistantes au feu qui sont sollicitées à la fermeture (rappel de porte) pour se trouver en position fermée à tout moment.

2.1.6 Revêtements de façades

Le revêtement des façades est principalement constitué de :

- Maçonneries en briques de parement de 2 teintes distinctes : briques rouge-brun ;
- Bardage en Zinc prépatiné de teinte gris anthracite ;
- Crépis de teinte gris-moyen sur isolant EPS (polystyrène expansé) graphité d'une épaisseur de 14 cm.

La teinte et le fini en surface de ces matériaux sera soumis préalablement de toute mise en œuvre à l'approbation de l'architecte.

2.1.7 Maçonneries non portantes

Les cloisons intérieures non portantes sont réalisées en blocs de plâtre massifs d'une épaisseur de +/-10 cm, présentant deux faces finies prêtes à être peintes ou tapissées. La première rangée ainsi que les cloisons des locaux humides sont réalisées en blocs hydrofuges repérables à leur couleur spécifique.

2.1.8 Balcons extérieurs

Les balcons en saillie sont des éléments constitués d'éléments préfabriqués en atelier avant mise en place sur chantier. Dans ce cas, il s'agit de balcons en béton architectural dont les faces vues sont finies par un traitement spécifique intégral (aspect légèrement granuleux et anti-dérapant pour une application idéale comme revêtement de sol) ⁽⁹⁾.

⁽⁹⁾ bien qu'il s'agisse d'éléments réalisés en atelier et non coulés directement sur chantier, toutes les réserves d'aspect et de teinte propres aux éléments en béton restent de mise.

2.2 Seuils et pierres bleues

Pour toutes les portions de maçonnerie en briques de parement, les seuils des portes et fenêtres sont en pierre bleue. Leur finition est de type « adouci clair » pour toutes les faces restantes visibles après travaux et ont une épaisseur de +/- 5 cm avec débordements latéraux également de +/-5cm.

Les portes-fenêtres dites « marchables » donnant accès à un balcon en béton architectural poseront soit directement sur le rebord en béton en question, soit sur une pierre bleue.

Tous les seuils de portes lorsqu'il s'agit de portes « marchables » (c-à-d un châssis sans traverse fixe en partie inférieure) sont d'office munis d'un talon appliqué sur le seuil. Il s'agit d'une rehausse de +/- 1cm vis-à-vis du reste du seuil destinée à éviter au maximum toute rentrée d'eau en cas notamment de pluies battantes poussées par les vents.

Pour les fenêtres comprises dans une portion de façades revêtues de crépis, celles-ci reposent systématiquement sur un seuil en aluminium, emboîté sous le dormant inférieur des châssis, dont la finition est un thermolaquage ⁽¹⁰⁾ en usine (teinte RAL assortie à la finition côté extérieur des profilés de châssis).

Pour rappel, ce sont les plans d'exécution qui définissent la typologie de chacun des châssis de portes ou portes-fenêtres en tenant compte des impératifs techniques inhérents à la construction sans oublier la fiabilité et l'aspect pratique.

⁽¹⁰⁾ procédé de protection et de finition par mise en peinture qui utilise des poudres époxy-polyester appliquées par un processus électrostatique et polymérisées à haute température dans un four pour former un film enveloppant résistant.

2.3 Toitures

2.3.1 Toiture plate

2.3.1.1 Isolation thermique

Il existe 2 cas de figure possibles pour assurer à la fois une bonne pente d'écoulement des eaux de surface et une isolation efficace :

- Soit par l'application, sur une chape de pente traditionnelle, de panneaux isolants semi-rigides en PU ou PIR d'une épaisseur de +/- 12 cm.
- Soit par une chape isolante avec pente intégrée de type « PIROTERM ». Il s'agit de la combinaison entre un mortier isolant et des panneaux isolants (« EPS » ou polystyrène expansé et « PUR » ou polyuréthane) pour constituer une couche inclinée isolante en une seule opération. Si l'épaisseur du complexe varie en fonction de la superficie de toiture à traiter, elle correspondra toujours au minimum à l'équivalent de +/- 12 cm en « PUR » ou en « PIR » (polyisocyanurate) tel que repris au point précédent.
- Pour éviter tout phénomène de condensation dû à l'écart de température entre l'extérieur et la zone tempérée du sous-sol (volume non chauffé), il est prévu un isolant polyuréthane d'une épaisseur de 4 cm.

2.3.1.2 Membrane d'étanchéité

L'étanchéité des toitures plates est assurée par une membrane bitumineuse de type « DERBIGUM » ou une membrane en caoutchouc synthétique de type « EPDM » (au choix de la société promotrice). Les étendues de toitures plates non accessibles mais visibles depuis les appartements pourront être recouvertes d'une couche de graviers roulés en guise de finition.

2.3.1.3 Couvre Mur et Rive périphérique

La finition du rebord des murs ou rehausse d'acrotère qui entourent une toiture plate est réalisée par un profilé « T » en aluminium qui présente une retombée verticale de +/- 60 à 70 mm en partie haute des façades et qui est soudée horizontalement à la membrane d'étanchéité de la toiture.

Ce sont les plans d'exécution qui définiront, au cas par cas, le matériau le plus adéquat pour la finition de ces éléments car il est parfois plus indiqué pour des raisons aussi bien esthétiques que techniques de prescrire un couvre-mur en pierre bleue ou en tôle métallique sur mesure qui pourra être associé (et assorti) au piètement des garde-corps.

2.3.1.4 Exutoire de fumée

La cage d'escalier commune est équipée en partie haute (toiture) d'un exutoire de fumée. Cet appareil est un élément lié à la prévention incendie dans les bâtiments multi-résidentiels ; la commande de son ouverture est d'ailleurs réservée exclusivement aux seuls services de secours lors d'une intervention en cas de sinistre.

L'ensemble du dispositif lié à l'exutoire se compose :

- D'une coupole en polycarbonate double paroi.
- D'un moteur 24V, placé sur le dormant qui permet une ouverture à distance de la fenêtre de toit.
- D'une unité de contrôle équipée d'un bouton de désenfumage placé derrière une vitre à briser qui peut commander l'exutoire de fumée, équipée également d'une batterie de secours permettant une autonomie de fonctionnement pendant 72 heures après une coupure d'électricité.

Le boîtier de commande de l'exutoire sera placé dans le sas d'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée ou à tout autre endroit indiqué par le responsable de la prévention du service incendie compétent (ZOHE = acronyme de « Zone Hainaut Est »).

2.3.2 Toitures en pente

2.3.2.1 Charpente industrielle pour toitures en pente

Les charpentes sont constituées d'un ensemble de fermes préfabriquées en bois de 1er choix (classe charpentes) sur base des plans techniques établis directement par le fabricant. Les bois sont complètement traités par trempage et protégés contre toute dégradation (attaques de pourriture, de champignons ou d'insectes).

La résistance des fermes se calcule au cas par cas pour chaque habitation en tenant compte non seulement d'un espace entre éléments préfabriqués de +/-60 cm mais aussi de la portée, de l'inclinaison de la toiture ainsi que des charges à reprendre.

2.3.2.2 Couverture des toitures en pente

Le revêtement des toitures à versants est constitué de tuiles en terre cuite de ton anthracite, quasi noir, de type TERREAL Volnay ardoisé ou similaire.

2.3.2.3 Sous-toiture

La sous-toiture est un assemblage multi-couches ultra résistant qui constitue un écran souple bitumé à la fois étanche et respirant de type SIPLAST Fel-X. La sous-toiture est posée directement sur le chant des fermes préfabriquées et maintenue en place par un lattage et un contre-lattage en sapin du pays traité (section +/-12x32 mm) pour assurer une bonne ventilation de la toiture dans l'espace compris entre sous-toiture et tuiles.

2.3.2.4 Corniches et descentes d'eau pluviale

La récupération des eaux de pluie de toiture est assurée par un réseau de tuyaux de descente en zinc pré-patiné qui longent les façades avant d'être raccordés sur le réseau d'égouttage enterré autour de l'immeuble. Leur nombre et leur positionnement sont repris sur les plans d'exécution. Leur section s'adapte aux volumes d'eau à récolter des différents pans de toiture.

2.3.2.5 Menuiserie de toiture

En fonction des plans, il est prévu plusieurs fenêtres de toiture de type Velux ou similaire de format +/- 114cm/118cm par bâtiment.

2.4 Menuiserie extérieure

2.4.1 Châssis et quincaillerie

Les menuiseries extérieures seront réalisées en profilés PVC de ton gris anthracite aspect structuré côté extérieur et de ton blanc lisse pour la partie intérieure.

Les portes du SAS d'entrée sont, quant à elles, en aluminium thermolaquée de même teinte que les menuiseries extérieures.

Les profilés sont dotés d'un dispositif interne de coupure thermique sophistiqué et éprouvé évitant tout phénomène de condensation par contact direct entre l'intérieur et l'extérieur.

Les sens d'ouverture et la configuration précise des menuiseries extérieures sont définis sur les plans d'exécution (ouvrant simple,

double ouvrant, tombant intérieur, fonction oscillo-battante, porte-fenêtre ou porte coulissante, présence d'une grille de ventilation, etc...). Aucune modification ne sera admise à posteriori.

2.4.2 Caractéristiques de la 1^{ère} porte du sas d'entrée (entre sas et zone extérieure) :

- entièrement vitrée (double vitrage clair) avec partie fixe latérale vitrée ;
- équipée d'une grille de ventilation en partie haute du vitrage ;
- sens d'ouverture vers l'extérieur ;
- équipée d'un tirant inox (+/-30cm) intérieur ET extérieur ;
- équipée d'un dispositif sollicitant à la fermeture automatique ;
- munie d'une serrure avec pêne « à rouleau » non verrouillable.

2.4.3 Vitrierie

Tous les vitrages des locaux privatifs et communs en communication avec l'extérieur seront des vitrages doubles super isolants ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$).

En complément du respect de la norme NBN S 23-002 relative aux conditions d'application des vitrages de sécurité pour les bâtiments neufs, les appartements du rez-de-chaussée seront systématiquement équipés en façade avant de vitrages feuilletés (un des 2 float en verre est de type 33.2 ou 44.2 - $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$). Il s'agit d'un verre particulièrement solide qui se compose de 2 couches de verre renforcées par un film protecteur invisible (appellation « verre feuilleté »). Grâce à sa robustesse, le vitrage feuilleté permet notamment de mieux résister à toute tentative d'intrusion.

2.4.4 Garde-corps extérieurs

Les ferronneries extérieures (garde-corps balcons et fenêtres) sont constituées d'une structure en métal qui supporte une série de panneaux vitrés maintenus en position verticale (verres clairs translucides) sur pratiquement toute leur hauteur. La structure reçoit une peinture de finition en surface par procédé de thermolaquage en usine dont la teinte est assortie aux châssis. Le choix final du modèle de garde-corps sera validé en concertation avec l'architecte et la société promotrice sur base de la gamme proposée par le fabricant.

2.4.5 Portes de garage

2.4.5.1 La porte d'accès à la zone de parkings communs

La porte extérieure commune donnant accès à la zone de parkings en sous-sols est de type sectionnelle. Bien que le niveau -1 (pour le bâtiment A et B) ne soit pas repris dans le volume chauffé, Les panneaux de portes sont néanmoins isolés. Leur commande d'ouverture et de fermeture est motorisée soit via télécommande, soit via bouton poussoir côté intérieur (1 télécommande prévue par parking).

Les faces extérieure et intérieure de ces 2 portes sont constituées d'une tôle d'acier laquée (teinte RAL identique aux menuiseries extérieures de l'immeuble côté extérieur et teinte blanche côté intérieur). Ces tôles recouvrent une âme en panneaux isolants rigides d'une épaisseur totale de +/-40mm.

De manière à prévenir tout automobiliste de la présence d'un véhicule entrant ou sortant, un système de feu « rouge-vert » sera installé d'une part en haut de la rampe d'accès et d'autre part dans la zone de garage proprement-dit à proximité de la porte sectionnelle.

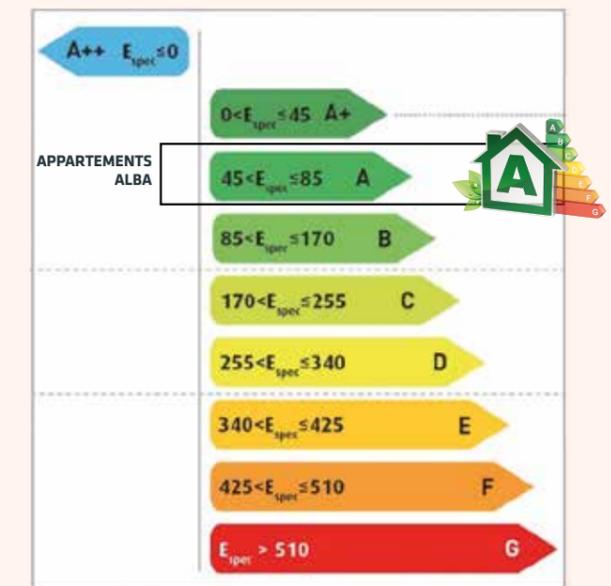
3 PERFORMANCES ENERGETIQUES (PEB)

3.1 Niveau global

L'ensemble des appartements du projet ALBA sont classés A (*) sur une échelle de valeur qui compte un total de 7 lettres (de A à G) à voir échelle des valeurs ci-dessous avec des valeurs de $E_{spéc}$ comprises entre 35 et 79 kWh/m²an.

L'ensemble des paramètres spécifiques à chaque unité de logement sont encodés dans le logiciel de la Région wallonne pour vérifier leurs niveaux de performances énergétiques respectifs. Comme on le constate avec la fourchette de résultats obtenus, les calculs sont sensibles à des facteurs comme la superficie du logement, la proportion de ses ouvertures de baie, son orientation, son positionnement au sein de l'immeuble (entre 2 étages ou sous la toiture) ou encore à son facteur de compacité.

Pour information et sans rentrer dans les détails, la consommation spécifique ($E_{spéc}$) est le rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire d'une unité PEB et la surface totale de plancher chauffé de l'unité en question.



Chaque appartement est ainsi parfaitement isolé pour assurer à ses occupants non seulement confort mais aussi (et surtout) économies d'énergie au quotidien.

(*) Lettre A : excellente performance énergétique, pour un logement dont la consommation est inférieure à 50 kWh/m²/an.

Lettre B : très bonne performance énergétique, pour un logement dont la consommation est comprise entre 51 et 90 kWh/m²/an.

Voir l'étude du CEHD (Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie) intitulée « Performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels en Wallonie - EDITION 2019 »

à https://cehd.be/media/1233/19_09_23_rapport_peb.pdf

3.2 Isolation thermique des parois extérieures

En termes de Performances Energétiques des Bâtiments, le responsable PEB a considéré que le volume dit « chauffé » se composait de l'ensemble de l'immeuble en excluant le niveau sous-sol.

Toutes les parois qui délimitent le volume chauffé sont isolées thermiquement.

En concertation avec la société promotrice, le bureau d'ingénieur et le responsable PEB, l'architecte peaufine le dossier d'exécution par l'élaboration d'autant de coupes techniques et de détails d'exécution que les spécificités de l'immeuble le requièrent afin de ne laisser aucune zone de l'enveloppe extérieure au hasard.

La société promotrice se réserve le droit de remplacer le type d'isolants décrits ci-après par d'autres types et/ou références pour autant que le choix de substitution garantisse des performances thermiques au moins identiques. Toute décision de changement sera systématiquement communiquée à l'architecte pour qu'il puisse en valider le bien-fondé.

Voici ci-dessous un aperçu des options qui ont été retenues à ce stade de la mise en exécution du projet :

3.2.1 Menuiseries extérieures

Les châssis de fenêtre se composent de profilés PVC et de doubles vitrages super isolants ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$). L'association profilés/double vitrage garanti une valeur $U_{\text{window max}}$ moyenne $\leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$, respectant ainsi les normes en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis (28/04/2020).

3.2.2 Façades

Les façades, qu'elles soient revêtues par des briques de parement ou par des zones de bardage, sont isolées par des panneaux en PU (polyuréthane) ou en PIR (polyisocyanurate) incorporés dans le creux du mur, d'une épaisseur de +/-12 cm. Les zones en crépis sont isolées par des panneaux EPS (polystyrène expansé) graphité d'une épaisseur de 14 cm.

3.2.3 Dalle rez-de-chaussée

Une chape isolante en mousse de polyuréthane projeté d'une épaisseur de +/-10 cm recouvre la dalle du rez-de-chaussée.

3.2.4 Dalle de toiture plate

Les toitures plates surplombant un espace habité et chauffé sont isolées :

- Soit par des panneaux isolants semi-rigides en PU ou PIR d'une épaisseur de +/-12 cm.
- Soit par une chape isolante avec pente intégrée de type « PIROTHERM » dont l'épaisseur sera calculée de telle manière à satisfaire en tout point à une performance comparable aux +/-12cm décrites au chapitre 3.3.1.1.

3.3 Isolation thermique et acoustique ⁽¹²⁾ des parois intérieures

3.3.1 Murs entre 2 appartements

Les murs intérieurs séparatifs entre 2 appartements sont systématiquement doublés et un matelas à la fois isolant thermique et phonique de +/-4 cm en laine minérale est incorporé entre les 2 murs.

3.3.2 Murs entre 1 appartement et une zone commune comprise dans le volume chauffé

Tout comme pour le point précédent, les plans prévoient un doublage de paroi avec incorporation d'un matelas isolant thermique et phonique de +/-4 cm en laine minérale, incorporé entre les 2 murs.

3.3.3 Plancher entre 2 appartements

L'isolation thermique et acoustique des planchers séparant 2 appartements est mise en œuvre en 2 opérations distinctes :

- Chape isolante acoustique = mousse de polyuréthane projeté de type PUR (épaisseur +/-3 cm) à voir détails chapitre 5.3.1.1 ci-après.
- Chape isolante thermique + acoustique = mousse de polyuréthane projeté de type PUR (épaisseur +/-5 cm) à voir détails chapitre 5.3.1.2 ci-après.

⁽¹²⁾ Si la notion de « performances acoustiques » est évoquée ici, il faut l'entendre avant tout au sens de l'utilisation de matériaux et de principes constructifs visant l'atténuation des bruits dits « normaux » car si la notion de perception des bruits par tout un chacun est très variable et donc très subjective, la société promotrice, habituée de ce type de projets peut témoigner qu'il est parfaitement impossible, même en veillant à ne pas lésiner sur les coûts de construction, de tendre vers un résultat où l'on n'entend absolument aucun bruit venant d'un autre appartement ou venant des communs. Malgré tout, la conception de l'immeuble a été peaufinée pour interrompre un maximum les dalles d'étage au droit des murs mitoyens et limiter ainsi bon nombre de transmission des bruits parasites. Le doublage systématique des murs mitoyens contribue aussi à optimiser l'efficacité acoustique de l'immeuble.

4 EGOUTS

4.1 Les eaux usées

4.1.1 Généralités

Le réseau d'égout est composé d'un ensemble de tuyaux (contrôlés Benor) de sections appropriées aux débits qu'ils sont susceptibles de véhiculer ainsi que de tous les accessoires nécessaires s'y rapportant (coudes, manchons, réducteurs, fixations, regards, etc...). L'importance de la pente de chacun d'eux est également calculée en fonction du type d'eau à évacuer une fois le bâtiment en activité, tout en tenant compte aussi du niveau d'égout en voirie.

Des chambres de visite intérieures ⁽¹³⁾ et/ou extérieures sont prévues aux endroits stratégiques de jonction ou constituent l'accès aux cuves enterrées (puits de pompe de relevage, fosse septique, etc...); le nombre de ces chambres sera déterminé sur les plans d'exécution.

Les eaux « noires » ou fécales (WC's) et les eaux « grises » ou usées (cuisines, salle de bains, buanderies) issues de chaque unité de logement sont reprises dans un réseau mixte de décharges intégrées dans les gaines techniques.

Les eaux de ruissellement provenant des toitures terrasses ou balcons, pour autant qu'elles soient récupérées par des tuyaux de descente, seront également considérées comme des eaux grises. Si des eaux de ruissellement de toitures terrasses ou de simples balcons ne doivent pas être canalisées ou ne peuvent l'être sans entraîner complication technique ou entrave de fiabilité en matière de mise en œuvre, celles-ci seront évacuées directement de la terrasse ou du balcon en question par l'intermédiaire d'une ou plusieurs gargouille(s). Ce sont les plans d'exécution qui définiront la solution technique à mettre en œuvre la plus adéquate aux différents cas de figure rencontrés.

L'ensemble du réseau de décharges intégré et/ou encastré dans les constructions (non accessibles à posteriori de leur pose) est réalisé au moyen de canalisations et accessoires en PE-HD (polyéthylène haute densité).

Les canalisations qui transitent via des locaux dépourvus de finitions (murs en maçonnerie apparente et plafonds laissés à

l'état brut) et qui restent directement accessibles pourront être réalisées en sections de PVC ; leur pose est de type apparente. Il en va de même pour l'ensemble du réseau extérieur qui, lui aussi, est composé de canalisations en PVC et enterrées sous les abords.

⁽¹³⁾ les chambres de visite intérieures concernent uniquement les parties communes de l'immeuble et plus particulièrement le niveau sous-sol.

4.2 Les eaux de pluie

Conformément aux plans de permis d'urbanisme, le projet prévoit la collecte des eaux de pluie avant rejet à l'égout dans plusieurs citernes en béton enterrée d'une contenance totale conforme aux demandes de la commune. Cependant, compte tenu du risque de créer des tensions et des divergences entre occupants sur les modalités du système à mettre en place, la société promotrice a préféré prendre la décision de ne pas utiliser cette eau, même à usage commun ; seul une pré-installation est prévue avec la liaison entre citerne et local compteurs d'eau par un tuyau SOCAREX en attente et une gaine annelée avec tire-fil. Ce pré-équipement est suffisant pour installer et raccorder un groupe hydrophore à postériori aux frais et sous la responsabilité exclusive de la copropriété.

Le trop-plein de la citerne d'eau de pluie est raccordé sur le réseau d'égouttage de l'immeuble.

4.3 Remarques

- Les pentes nécessaires ont été indiquées sur les plans d'exécution par un bureau d'étude spécialisé sur base du tracé proposé par l'architecte, voire même le fournisseur des tuyaux, de manière à permettre une collecte efficace et fiable en tout point. La société promotrice se charge toutefois de valider la cohérence du tracé avant sa mise en œuvre et, le cas échéant, communique à l'architecte les éventuelles évolutions qu'elle souhaiterait opérer.
- Compte tenu de la présence d'un niveau de sous-sols pour le bâtiment A et B, de même qu'une rampe extérieure d'accès aux emplacements de parking, la récolte des eaux de surface de ces différentes zones sera dirigée vers un puits de pompe avec système de pompe(s) de relevage intégrée(s) qui renvoient ces eaux à un niveau plus haut, c-à-d vers un niveau qui permet un raccordement gravitaire sur le réseau d'égouttage du reste de l'immeuble. Si la profondeur du collecteur en voirie était toutefois compatible pour opérer un rejet gravitaire et fiable sans transiter par un système de pompage intermédiaire, la logique d'un système d'écoulement naturel des eaux s'imposerait.

5 PARACHEVEMENTS ET FINITIONS

5.1 Enduits

5.1.1 Les murs en maçonnerie

Tous les murs porteurs en maçonnerie lourde des locaux habitables sont revêtus d'un enduit mince (zones des communs du niveau 0 au niveau +2 comprises car faisant partie intégrante du volume protégé et chauffé).

5.1.2 Les plafonds

Tous les plafonds des locaux habitables reçoivent également un enduit de finition (zones des communs du niveau 0 au niveau

+2 comprises car faisant partie intégrante du volume protégé et chauffé). Il s'agit d'un enduit dit « pelliculaire » en 2 couches minces qui est projeté, puis lissé.

L'ensemble du niveau sous-sol pour le bâtiment A et B n'est pas plafonné ; les matériaux issus du gros œuvre sont destinés à rester apparents.

5.1.3 Les cloisons

Les cloisons légères en blocs de plâtre sont, quant à elles, lissées au moyen d'un enduit pelliculaire de type barbotine lors des opérations de finitions (après encastrement des techniques spéciales).

Tous les angles saillants verticaux sont renforcés par des arêtes métalliques galvanisées.

5.1.4 Remarque(s)

Si ce poste comprend la prise en charge en fin de chantier des travaux ponctuels de réfection et de ragréage après le passage des différents corps de métier, cela n'empêche toutefois pas l'acquéreur, qui souhaiterait un niveau de fini en surface plus rigoureux, de faire procéder, à ses frais, à un enduisage complet des murs avant mise en peinture ; tout cela dépendant du niveau d'exigences de chacun. Bien que la notion de qualité de mise en œuvre soit un des chevaux de bataille de la société promotrice, il est malheureusement impossible pour celle-ci de proposer une formule contractuelle qui contentera à coup sûr tous les futurs occupants sur ce sujet en particulier. C'est pourquoi, afin d'imposer des règles claires à son personnel et ses entreprises sous-traitantes, l'ensemble de l'immeuble sera soumis au strict respect des tolérances officielles et de mise en œuvre en la matière.

5.2 Caissons et faux-plafonds techniques

5.2.1 Faux-plafonds techniques et caissons cache tuyaux

Parmi les techniques spéciales, seule la ventilation ne permet pas l'encastrement complète du réseau de gaines dans les éléments de gros œuvre. Ces gaines, reliant le groupe aux différents locaux à desservir en pulsion et en reprise d'air, seront dès lors fixées au plafond des appartements (voir chapitre 6.3 consacré à la ventilation). Pour les camoufler, il est prévu de réaliser des zones de faux-plafonds localisées ou, de manière plus réduite et pour autant que cela soit possible, de simples caissons « cache-tuyaux ». Ceux-ci sont réalisés en plaques de plâtre sur ossature métallique ou en panneaux de MDF pour les caissons, au choix du promoteur et présenteront un degré de finition équivalent à « F2a ». Les zones avec faux-plafonds se limitent aux locaux dits « secondaires » (hall, salle d'eau, dressing, etc...).

A noter également que les zones identifiées sur les plans de vente avec passage de gaine(s) sont données à titre purement indicatif et provisoire car le tracé définitif des gaines doit encore être validé sur les plans d'exécution en tenant compte des paramètres finaux de l'étude techniques.

5.2.2 Caisson pour chasse de WC encastrée

Les bâti-supports (chasses encastrées des WC's) sont « habillés » d'un caisson constitué soit d'une plaque de plâtre, soit d'un panneau de fibres de moyenne densité hydrofuge (MDF). Le caisson épouse la forme du cadre-bâti ; il sera laissé dans une finition lisse naturelle.



VUE EN COUPE BÂTIMENT C-D (RÉSIDENTE THÉIA)

Pour la bâtiment A-B (résidence Hélios), il y a lieu de rajouter un sous-sol avec une dalle lissée et son radier posé sur le sol naturel.

BARDAGE

- Bardage en Zinc prépatiné de teinte gris anthracite
- Isolant polyuréthane de type Recticel (10cm)
- Structure bois sur blocs en silico-calcaire (15cm)

GARDE-CORPS

- Panneaux vitrés
- Teinte assortie aux châssis

BALCONS

- Béton architectonique

CORNICHES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

- Corniches et descentes d'eau pluviale en zinc

CRÉPIS

- Crépis de ton gris (2cm)
- Isolant EPS grafité (14cm)
- Bloc silico calcaire (15cm)

MENUISERIES EXTÉRIEURES

- PVC de ton gris moyens à déterminer par l'Architecte
- Vitrage doubles super isolants (Ug= 1,1 W/m², K)

FAÇADE (BRIQUE)

- Briques poses à plein bain de mortier
- Vide (3cm)
- Isolant polyuréthane de type Recticel (12cm)
- Blocs en silico-calcaire (15cm)
- Plafonnage

SOUBASSEMENT

- Pierre bleue

SEUILS

- Pierre bleue

TERRASSES

- Pavés bétons posés sur un lit de stabilisé

TOITURE

- Couverture en tuiles terre-cuite
- Sous-toiture de type Delta-Fol PVE (ou similaire)
- Lattage + contre lattage
- Isolation en laine de verre (22cm)
- Charpente industrielle

DALLE ENTRE ÉTAGES

- Revêtement (+/- 1 cm)
- Chape ciment (7cm)
- Chape isolante et acoustique en deux couche de type PUR (3+5 cm)
- Dalle béton armé, prédalles

DALLE DE SOL

- Revêtement (1cm)
- Chape ciment (7cm)
- Chape isolante PU (+/- 10 cm)
- Dalle béton armé
- Empierrement



5.3 Chapes

Comme cela a déjà été évoqué succinctement ci-avant (cf. chapitre 4 « PERFORMANCES ENERGETIQUES (PEB) »), en fonction du positionnement de la chape au sein de l'immeuble, celle-ci est isolée thermiquement et/ou acoustiquement pour le confort de ses occupants. Sa composition varie dès lors d'un endroit à l'autre de l'immeuble.

5.3.1 Pré-chapes isolantes

5.3.1.1 Pré-chape thermique PU :

La chape au sol au rez-de-chaussée est réalisée en mousse de polyuréthane projeté sur une épaisseur de +/-10 cm compte tenu de sa position juste au-dessus du niveau sous-sol (pour le bâtiment A et B) considéré comme zone non chauffée à l'abri du gel.

5.3.1.2 Pré-chape thermique et acoustique :

La chape au sol des niveaux +1 et +2 est réalisée en mousse de polyuréthane projeté sur une épaisseur totale de +/-8 cm dont les 3 premiers, en contact avec la dalle de sol, ont des propriétés acoustiques améliorées.

5.3.2 Chape flottante dite « à carreler »

Les chapes seront réalisées à base de sable de rivière mélangé mécaniquement avec du ciment à raison de +/-300 Kg par m³ de sable. Elles seront renforcées par un treillis en acier galvanisé +/-50/50/2 disposé à mi épaisseur de la chape. La mise en œuvre d'une chape de ce type débute par la pose d'une feuille visqueen sur la pré-chape.

L'épaisseur des chapes à carreler est de +/-6 à 7 cm.

5.4 Revêtement de sol et de murs intérieurs

5.4.1 Revêtement de sols intérieurs des parties privatives

La déclinaison dite « de base » prévoit la fourniture et la pose des revêtements de sol. Ceux-ci sont de type carrelages céramique dans l'ensemble des pièces de l'appartement.

5.4.1.1 Revêtement de sol en carrelages :

- Caractéristiques : carrelages céramiques de premier choix avec ou sans bords rectifiés.
- Valeur de référence (prix d'achat fourniture hors pose) : 30,00 €/m² hors TVA + plinthes assorties (+5 €/mct HTVA)
- Locaux concernés : l'ensemble de l'appartement.
- Remarque(s) :
 - Le prix de la pose est prévu pour un format carré et jusqu'à des dimensions de maximum +/- 60cm X 60cm.
 - Collage sur chape, pose parallèle aux murs avec joints alignés.
 - Pour format supérieur ou tout autre type de pose, un supplément sera demandé au cas par cas en fonction du choix opéré par l'acquéreur.
 - Pas de plinthes sur les pans de murs avec faïences murales.

5.4.2 Revêtement de sols intérieurs des parties communes

La déclinaison dite « de base » prévoit 2 types de revêtements de sol : les carrelages et la dalle de béton poli.

5.4.2.1 Revêtement de sol en carrelages :

- Caractéristiques :
 - grès cérame de premier choix + plinthes assorties,
 - choix opéré par la société promotrice en concertation avec l'architecte parmi la gamme de référence sélectionnée pour le projet.
- Locaux concernés : zones communes, à savoir :
 - le sas d'entrée,
 - le hall conduisant jusqu'à l'ascenseur (rez-de-chaussée),
 - les paliers d'étage de la cage d'escalier,
 - les différents paliers d'étage donnant accès aux appartements.

5.4.2.2 Revêtement de sol de type industriel en béton poli :

- Caractéristiques :
 - Le traitement de finition en surface est réalisé dans la foulée de la mise en œuvre du béton armé.
 - Résistance élevée à l'usure et idéal lorsque la zone concernée est accessible par des véhicules.
- Locaux concernés :
 - Ensemble du radier du niveau sous-sol du bâtiment A-B (hors zone rampe d'accès),
- Remarque(s) :
 - Comme tout élément en béton brut, l'aspect final de la surface au sol peut présenter des irrégularités de teinte, d'aspect, voire des traces (tâches) imprégnées dans la dalle ou encore des effets de micro-fissures (faïencage) résultant des conditions de mise en œuvre sur chantier (opérations de polissage soumis aux intempéries, manutention lors de la construction des murs intérieurs, pose d'étalement, stockage de matériaux et de machines, stagnation d'eau en surface pendant la durée du chantier, etc. ...).
 - Le niveau de planéité qui sera observé est compatible avec la destination des lieux (classe IV).
 - Il n'est pas prévu que la dalle de béton soit mise en œuvre avec la notion de pente(s) intégrée(s).

5.4.3 Revêtement de murs intérieurs des parties privatives

- Caractéristiques :
 - faïences murales en céramique de premier choix,
 - choix à opérer parmi la gamme de référence sélectionnée pour le projet.
- Valeur de référence (prix d'achat fourniture hors pose) : 30,00 €/m² hors TVA
- Locaux concernés : salles d'eau.
Les pans de murs concernés par les faïences sont ceux entourant les douches. La déclinaison dite « de base » prévoit de couvrir les pans de mur suivants :

5.4.3.1 Les douches :

Pour autant que l'appartement soit équipé d'une douche (cf. plans de vente), les murs qui délimitent le tub sont revêtus de faïences depuis les rebords du tub jusqu'au plafond.

5.4.4 Marbrerie

Les tablettes de fenêtres des locaux plafonnés seront exécutées en marbre de teinte beige clair d'une épaisseur de +/- 20 mm avec les chants vus polis ou adoucis (dépendant du type pierre sélectionnée pour le projet), de faces supérieures polies ou adoucies et angles chanfreinés. La pose s'effectue au mortier de plâtre et ne concerne que les baies de fenêtre disposant d'une allège en-dessous d'elles. Les appuis de fenêtres seront encastrés de part et d'autre dans la maçonnerie, sur une profondeur de +/-1 cm. Ils dépasseront la face du plafonnage de +/-2 cm.

5.4.5 Joints de silicone

En toute fin de chantier, un joint en silicone sera réalisé à la jonction entre les revêtements de sols en carrelages et le bas des plinthes afin de combler à cet endroit un vide de quelques millimètres pour permettre la libre dilatation du sol vis-à-vis des murs périphériques. La réalisation de ce joint concerne les appartements et les zones communes du volume protégé.

5.5 Revêtement de sol extérieurs

5.5.1 Revêtement de sols extérieurs des parties privatives

La déclinaison dite « de base » prévoit 2 types de revêtements de sol : le revêtement en béton lavé des balcons préfabriqués et les dalles ou carrelages sur plots.

5.5.1.1 Revêtement de sol en béton lavé :

Lorsque les balcons sont constitués d'éléments préfabriqués en béton architectonique, il est prévu que le revêtement de sol, ainsi que toutes les parties visibles (rebords, chants latéraux, et plafond du niveau inférieur) soit le béton proprement-dit qui aura fait l'objet de toutes les attentions lors de la fabrication en usine pour obtenir une surface d'aspect régulier, légèrement granuleuse (propriété antidérapante), de teinte uniforme et dotée d'une pente intégrée pour l'écoulement des eaux en surface.

Malgré les mesures de protection appliquées sur ce type d'éléments par le personnel de la société promotrice pendant les travaux, il se peut que des dégradations soient constatées en fin de chantier. Si tel est le cas, les opérations adéquates de réparation seront entreprises sans pour autant pouvoir faire disparaître totalement ou fondre dans la masse l'endroit des réparations. A noter également qu'à l'endroit des encrages qui permettent la manutention des éléments lors de la mise en œuvre des balcons sur chantier, c'est soit le même type de réparations qui sera opéré, soit l'ajout d'une rondelle en inox pour couvrir la réservation.

5.5.1.2 Revêtement de sol en dalles ou carrelages sur plots :

Lorsque les zones de terrasses reposent sur des aires de toitures plates ou sont conçues en débord des façades par prolongation du plancher d'étage, le revêtement de sol est constitué de dalles de béton ou de carrelages en grès cérame posées « à sec » sur plots réglables individuellement en hauteur, eux-mêmes, reposant sur la membrane d'étanchéité dont il est question au chapitre 3.3.2 ci-avant. Les joints entre dalles ou carrelages sont laissés volontairement ouverts pour que les eaux de surface sur les dalles se déversent au travers des quelques millimètres de vide entre dalles et soient récupérées sur la membrane d'étanchéité pour être évacuées par la suite vers le réseau d'égouttage via les descentes d'eau pluviales.

En outre, un feutre de protection de type BIDIM sera interposé entre plots et membrane d'étanchéité pour limiter tout effet de frottement néfaste au contact de cette dernière.

Ce système garantit une surface de marche à la fois plane et horizontale malgré la présence d'un support mis en œuvre volontairement en pente pour l'écoulement des eaux.

Par soucis d'uniformité au sein de l'immeuble, le choix des dalles est du ressort exclusif de la société promotrice en concertation avec l'architecte. Il s'agit d'un élément considéré dans l'acte de base comme étant « commun à usage privatif » au même titre que les garde-corps extérieurs.

5.5.2 Revêtement de sols extérieurs des parties communes

Lorsque les toitures plates non accessibles sont visibles depuis la fenêtre d'un des appartements, une couche de graviers roulés (« galets du Rhin ») de granulométrie +/-16-32 mm est prévue comme revêtement de finition sur la membrane d'étanchéité (avec interposition d'un feutre de protection de type BIDIM).

5.6 Menuiseries intérieures

5.6.1 Parties privatives

5.6.1.1 Portes palières :

Les appartements sont accessibles via une porte palière de sécurité anti-effraction de classe III de type VULCANO 30 SENTRY 1 présentant également des propriétés de résistance au feu de ½ heure.

La porte est équipée d'un ensemble de systèmes de sécurité et de renforcements sur l'ébrasement, se caractérise par de multiples fixations dans la maçonnerie, par des paumelles inox, un ensemble de 13 points de fermeture (à la serrure, 1 en haut, 1 en bas-côté serrure (crochet), 6 griffes anti-dégondage fixes côté charnières) et un cylindre de sécurité avec certificat de propriété (cylindre de type « à bouton »).

La feuille de porte est également équipée d'une poignée à bouton côté couloir commun, d'une poignée à béquille côté logement, d'un judas et d'un joint « coupe courant d'air » en partie inférieure. Sa largeur est de minimum +/-90 à +/-92cm (baie gros œuvre de +/-1m00 de large) pour répondre aux normes en vigueur sur l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite. Les 2 faces du vantail sont revêtues d'un panneau MDF agrémenté côté extérieur d'une feuille de finition de teinte gris uni ne nécessitant aucun autre traitement de finition à posteriori et assurant le respect d'une uniformité côté couloir commun. Du côté intérieur, le panneau est laissé en MDF naturel prêt à peindre par les soins de l'acquéreur.

La huisserie est quant à elle de type BAJO Rf 30' et composée d'un assemblage de tôles pliées en acier électro-zingué (ép. +/-2mm) revêtues d'une sous-couche de primaire à 2 composants et d'une peinture de finition par thermo-laquage de teinte gris uni.

5.6.1.2 Portes intérieures en verre

Dans chaque appartement, la porte séparant le hall d'entrée de la zone salon est en verre SECURIT clair (verre feuilleté transparent). Celle-ci est composée d'une feuille de verre avec système d'ouverture sur huisserie. Elle est équipée d'une paire de poignées droite en inox (+/-30cm de hauteur).

5.6.1.3 Portes intérieures :

Les portes intérieures sont de type « à peindre » ou revêtues d'un film décoratif thermoplastique intégral avec un choix exclusif de plusieurs finitions « façon bois » au rendu particulièrement réaliste. Elles se présentent sous la forme de blocs-portes prêts à poser (huisserie + feuille de porte + accessoires). Leurs caractéristiques principales sont les suivantes :

- Feuille de porte à chant plat (portes à peindre) ou à batée (porte avec finition façon bois) ;
- Profil de chambranle plat (sans moulures) ;
- Poignées et rosaces de finition type inox ;
- Paumelles aluminium ;
- Serrure encastrée à « bec de cane » à profil triangulaire actionné par poignée et avec pêne dormant à clé (fourniture de 1 clé par serrure).

5.6.1.4 Portes de caves (Résidence A-B) :

Les portes sont de type « à peindre ». Elles se présentent sous la forme de blocs-portes prêts à poser (huisserie + feuille de porte + accessoires). Leurs caractéristiques principales sont les suivantes :

- Feuille de porte à chant plat détalonnée en parties haute et basse sur +/-5 à 8cm permettant une ventilation naturelle permanente du local ;
- Profil de chambranle plat (sans moulures) ;
- Poignées et rosaces de finition type inox ;
- Paumelles aluminium ;
- Serrure à cylindre encastrée (fourniture de 3 clés par cylindre).

5.6.2 Parties communes

5.6.2.1 Les portes intérieures

Les portes intérieures sont de type « bloc porte » à âme tubulaire avec revêtement en mélaminé, de style ou design, à surface lisse ou nervurée avec quincaillerie en alliage léger et serrure à pêne dormant demi-tour.

Le sens d'ouverture des portes sera déterminé sur les plans.

L'escalier du rez-de-chaussée vers l'étage est réalisé en bois naturel non traité (hêtre ou movingui) avec rampe à fuseaux droit assortie conformément au plan d'exécution. Il est équipé d'office de contremarches s'il surplombe un local.

La balustrade éventuelle le long d'une zone de « vide sur rez-de-chaussée » sera identique à la rampe.

5.6.2.2 Mains courantes de l'escalier de secours

Les mains courantes et les garde-corps sont réalisés sur mesures suivant les plans de détails établis par l'entrepreneur en concertation avec l'architecte. Ceux-ci sont réalisés en métal laqué et sont positionnés en partie centrale de la cage d'escalier.

5.6.2.3 Boîtes aux lettres

Dans l'attente des directives à recevoir de la part de « BePOST » en termes de positionnement des boîtes aux lettres, celles-ci seront soit placées dans le sas d'entrée de l'immeuble, soit directement à rue. Quelle que soit leur implantation, elles sont de type métallique avec finition par thermolaquage d'une teinte RAL standard.

5.6.3 Remarque(s)

Le sens d'ouverture définitif de l'ensemble des portes intérieures de l'immeuble sera repris des plans de permis d'urbanisme et validé sur les plans d'exécution. Aucune modification ne sera admise à posteriori.

5.7 Peintures

5.7.1 Parties privatives

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

Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des appartements (enduisage, ponçage, ...) ne font pas partie non plus des travaux repris dans le contrat d'entreprise et restent à charge de l'acquéreur.

5.7.2 Parties communes

5.7.2.1 Généralités

Les murs et plafonds revêtus d'un enduit des parties communes sont livrés entièrement parachevés et peints.

Il en va de même pour les toutes les portes intérieures de communication ou de compartimentage à ces zones communes, même si celles-ci se trouvent dans un environnement où les matériaux issus du gros œuvre restent apparents.

Avant l'application de toute peinture, les différents supports seront préparés (dépolissage, révision à l'enduit si nécessaire, ponçage, ...) voire dégraissés ou nettoyés si nécessaire sur leur intégralité.

Le Type de peinture à mettre en œuvre sera systématiquement adapté au support à traiter. Le peintre soumettra son choix à l'architecte pour approbation avant toute mise en œuvre.

Le nombre de couches de peinture renseigné dans les articles ci-après est donné à titre indicatif et dépend du pouvoir couvrant des produits mis en œuvre. Le peintre met en œuvre le nombre de couches nécessaires pour couvrir parfaitement le support, notamment, en fonction de la ou des teintes choisies. Les teintes relèvent à l'exclusive du choix de la société promotrice en concertation avec l'architecte pour un résultat d'ensemble harmonieux.

La mise en peinture des locaux pourra uniquement se faire sur des supports dont le taux d'humidité est compatible pour garantir une mise en œuvre de qualité, sans risque de développement de moisissures à posteriori. En fonction de la période de l'année où s'effectuent les finitions, la direction de chantier se réserve la possibilité de postposer certains travaux. Elle peut également décider unilatéralement de faire appliquer la dernière couche de finition une fois que tous les appartements sont réceptionnés et occupés pour éviter tout risque de dégradation lors des opérations d'emménagement des nouveaux occupants. A noter que si le report de certains travaux de finitions est décidé, cela ne constitue en aucun cas un argument recevable pour la copropriété de refuser la réception provisoire des parties communes. Le PV établi le jour de la réception provisoire fera bien évidemment mention de tous les « travaux retardés » qui devraient encore être réalisés, ainsi qu'une prévision de planning s'y rapportant.

5.7.2.2 Murs et plafonds

Conseils de mise en œuvre :

- Révision à l'enduit des surfaces à peindre (retouches des gros défauts si nécessaire).
- Egrainage (si nécessaire).
- Dépoussiérage du support (si nécessaire).
- Application d'une couche de fond pour isoler le support (fixateur ou primer).
- Application d'un joint acrylique souple à la jointure plafond/murs.
- Application d'une couche de peinture 100% acrylique (aspect mat à satiné).

5.7.2.3 Blocs-portes de type « à peindre »

Conseils de mise en œuvre pour le traitement de la feuille de porte et sa huisserie :

- Dépose des poignées de porte, plaques de serrure, rosaces de finition, paumelles, etc... ou protection intégrale de celles-ci.
- Dépose du rappel de porte (si la porte en est équipée) ou protection intégrale de celui-ci.

- Léger ponçage des surfaces à traiter (si nécessaire).
- Dépoussiérage (si nécessaire).
- Application d'une première couche de primaire d'accrochage universel ;
- Ponçage approprié, à sec, suivi d'un dépoussiérage ;
- Application de 2 couches de peinture lavable d'email satiné.
- Re-fixation des accessoires si nécessaire.

5.7.2.4 Tôlerie métallique

Conseils de mise en œuvre pour le traitement de la face extérieure des portes palières de l'ascenseur :

- Dépose des accessoires ou protection intégrale de celles-ci.
- Léger ponçage des surfaces à traiter (si nécessaire).
- Application de 2 couches de peinture d'email satiné.
- Re-fixation des accessoires si nécessaire.

La mise en œuvre tient compte de pièces à traiter qui ont reçu une couche de primaire en usine avant leur installation sur chantier.

5.7.2.5 Remarques

Les parties communes dont les murs et plafonds sont laissés à l'état de gros œuvre ne sont pas concernées par les opérations de mise en peinture à l'exception des portes intérieures et de leur huisserie qui seront livrées avec une couche de peinture.

5.8 Cuisine

5.8.1 Généralités :

Pour chaque appartement, il est prévu un budget dédié à l'installation d'une cuisine équipée dans la déclinaison dite « de base ». Il s'agit d'une cuisine équipée avec meubles, appareils électroménagers et raccordement à l'installation de plomberie. L'acquéreur pourra opter pour un agencement de cuisine de son choix à la condition impérative de s'adresser auprès du fournisseur désigné et recommandé par la société promotrice qui élaborera un projet personnalisé tout en tenant compte de l'ensemble des impératifs techniques de l'immeuble pour une parfaite anticipation et coordination des travaux. Ce projet, une fois validé, sera chiffré et un décompte (avenant) sera soumis à l'acquéreur pour approbation.

5.8.2 Spécificités du projet :

Un budget pour la cuisine est d'office compris dans la déclinaison dite « de base » de chaque appartement ; celui-ci est fixée à 6500€ pour les 1 et 2 chambres et 7500€ pour les appartements du 2^e étage.

5.8.3 Remarques :

- L'agencement des cuisines figurant sur les plans de vente n'a pas servi à établir le montant de référence repris ci-avant ; il permet uniquement de soumettre au futur acquéreur une idée réaliste d'implantation de mobilier pour qu'il puisse se rendre compte des possibilités offertes par les espaces disponibles tout en tenant compte des caractéristiques spécifiques à chaque logement (positions portes, fenêtres, gaines techniques éventuelles, etc...).
- Pour ne pas déstabiliser le système de ventilation qui équipe chaque appartement, les hottes de cuisine doivent obligatoirement être de type « à recyclage » c-à-d sans sortie extérieure.

6 TECHNIQUES SPECIALES

6.1 Electricité

6.1.1 Généralités

Toutes les installations électriques seront exécutées conformément au règlement technique édité par le comité d'étude technique et de la production et de la distribution d'électricité en Belgique, ainsi qu'aux conditions particulières tant techniques qu'administratives du distributeur local d'énergie électrique (Gestionnaire du Réseau de Distribution ORES). Avant mise en service, elles feront l'objet d'une réception par un organisme officiel agréé aux frais du promoteur.

Les plaquettes de finition des interrupteurs et prises de courant sont de teinte blanche ou blanc cassé.

Les installations électriques seront systématiquement encastrées dans tous les locaux plafonnés et apparentes dans les endroits non plafonnés ou dits « non habitables » (exemple niveau -1).

6.1.1.1 Les appartements - spécificités

Chaque appartement dispose de son propre tableau divisionnaire (tableau de fusibles) avec protections relié à son propre compteur électrique bi-horaire en cave placé aux côtés des autres compteurs de l'immeuble suivant les directives de la société distributrice.

Le tableau de fusibles reçoit sa puissance électrique via un câble d'alimentation issu du compteur (colonne d'alimentation). La distribution des câbles depuis celui-ci vers les différentes pièces de l'appartement s'effectue en chape sous tubes ou par encastrement dans les murs et parois.

Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend :

- Des disjoncteurs automatiques protégés par un différentiel général de 300mA ;
- Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparées (sauf salles de bains) ;
- Des circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides, équipés d'un différentiel de 30mA ;

Contrairement à toutes les pièces d'un appartement, l'installation comprend d'office la fourniture et le placement d'un ou plusieurs appareils d'éclairage appropriés sur les terrasses. Il s'agit d'un matériel spécialement sélectionné pour garantir un niveau d'éclairage le plus efficace possible. Etant donné que les terrasses ou balcons ont un statut de « zones communes à usage privatif » (cf. acte de base), il est nécessaire que les appareils d'éclairage soient uniformisés et imposés par le promoteur pour garantir la cohérence esthétique des façades.

6.1.1.2 Les parties communes - spécificités

La consommation électrique des parties communes de l'immeuble (sous-sols (bâtiment A et B), sas et hall d'entrée, locaux techniques, cages d'escaliers, paliers étages et zone d'accès, éclairages extérieurs) est mesurée par un compteur commun placé dans un des locaux techniques dédiés. C'est également à cet endroit ou, à défaut, dans un autre local commun, que le tableau de fusibles est placé.

Un nombre suffisant de points lumineux est prévu de manière à procurer à l'immeuble un niveau de confort optimal au quotidien pour ses occupants, y compris le long des zones d'accès qui mènent au hall d'entrée du rez-de-chaussée et vers la rampe d'accès au niveau de parkings en sous-sol du bâtiment A et B (points lumineux raccordés sur boutons-poussoirs avec minuterie ou intégrés dans un circuit avec détection de mouvements et, si nécessaire, temporisation pour un allumage automatique).

La fourniture, la pose et le raccordement de l'ensemble des appareils d'éclairage des parties communes est compris.

L'étendue de l'entreprise comprend également la fourniture, la pose et le raccordement d'une installation de vidéophones comprenant :

- Une « platine de rue » dans le sas d'entrée à rue, munie de boutons d'appel et d'une caméra.
- Un poste vidéophone par appartement, de type mural avec écran couleur et une touche ouvre-porte pour la porte entre sas et hall d'entrée ; la porte à rue restant libre d'accès en permanence.

En concertation avec la société promotrice, l'installateur soumet à l'architecte le principe général de l'installation, le modèle des appareils d'éclairage ainsi que leur implantation avant validation définitive et mise en œuvre sur chantier.

6.1.2 L'installation dans les appartements :

L'installation de référence d'un appartement se caractérise par :

- Un tableau de fusibles alimenté en électricité depuis son compteur en cave via un câble d'alimentation individuel (= colonne électrique)
- La série d'équipements repris ci-dessous pièce par pièce ⁽¹⁴⁾ :

| Local | Qté. | Description équipement |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall entrée / vestiaire | 1x | 1 point lumineux 2 directions |
| | 1x | 1 poste ouvre-porte et vidéophonie |
| | 1x | 1 bouton de sonnette |
| | 1x | 1 prise simple |
| Séjour | 2x | 1 point lumineux 2 directions |
| | 4x | 1 prise de courant simple |
| | 1x | 1 prise de courant triple |
| | 1x | 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (câble coaxial) |
| Hall de nuit | 1x | 1 point lumineux 2 directions |
| Cuisine | 2x | 1 point lumineux 1 direction |
| | 1x | 1 prise simple pour hotte |
| | 1x | 1 prise simple pour lave-vaisselle |
| | 1x | 1 prise simple pour frigo |
| | 1x | 1 prise simple pour four |
| | 1x | 1 prise simple pour micro-onde |
| | 1x | 1 raccordement taque de cuisson électrique |
| | 1x | 1 prise de courant simple pour plan de travail |
| 1x | 1 prise de courant double pour plan de travail | |
| Chambre principale (parents) | 1x | 1 point lumineux 2 directions |
| | 3x | 1 prise de courant simple |
| | 1x | 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (câble coaxial) |
| Dressing (Si d'application) | 1x | 1 point lumineux 2 directions |
| | 1x | 1 prise de courant simple |
| Chambre(s) secondaire(s) | 1x | 1 point lumineux 1 direction |
| | 3x | 1 prise de courant simple |
| | 1x | 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (câble coaxial) |
| Salle de douche | 1x | 2 point lumineux bipolaire 1 direction |
| | 2x | 1 prise de courant simple |
| WC | 1x | 1 point lumineux simple direction |
| Buanderie | 1x | 1 point lumineux 1 direction |
| | 1x | 1 prise de courant simple pour machine à laver |
| | 1x | 1 prise de courant simple pour séchoir |
| | 2x | 1 prise de courant simple |
| | 1x | 1 prise de courant simple pour le groupe de ventilation |
| | 1x | 1 prise de courant simple pour la chaudière |
| Balcon ou terrasse | 1x | 1 point lumineux 1 direction (avec appareil d'éclairage) |
| | 1x | 1 prise extérieur |
| Cave (si d'application) | 1x | 1 point lumineux 1 direction |
| | 1x | 1 prise de courant simple |
| Divers | 1x | 1 détecteur de fumée autonome est livré à l'acquéreur le jour de la réception provisoire lui laissant le soin de l'installer à un endroit à la fois stratégique et esthétique dans son intérieur (hall et/ou local technique). |

⁽¹⁴⁾ La liste des équipements électriques compris dans les différents locaux d'un appartement suivant la déclinaison dite « de base », ne tient pas forcément compte de la spécificité de chacun d'eux ; cette liste restant avant tout générale. Il est bien évident que si des manquements étaient constatés par l'installateur au moment de l'établissement des plans techniques appartement par appartement, une correction serait d'office opérée et ce, sans supplément. Dans ces cas spécifiques, l'installateur complètera l'installation en tenant compte d'un niveau d'équipements en tout point équivalent à ce qui est proposé dans les autres pièces. Si au contraire, des appartements ne disposaient pas d'un des locaux repris dans la liste ci-avant, aucune déduction ne lui serait accordée car le prix de son appartement a déjà tenu compte de sa réelle configuration en plan.

L'implantation de certains points lumineux au plafond, tel que souhaité par l'acquéreur, pourra lui être refusée si, suivant les plans d'exécution, des gaines de ventilation étaient encastrées dans la dalle qui surplombe l'appartement.

6.1.3 Remarque(s) spécifique(s) au projet

Le tableau divisionnaire est placé dans le local technique dédié ou à défaut dans la buanderie. Dans cet espace, toutes les câbles et équipements techniques liés à l'installation sont prévus en pose apparente ; aucun cache-tuyaux ou faux-plafond n'étant prévu pour les camoufler.

6.2 Chauffage

6.2.1 Généralités

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans chaque appartement est issue d'une chaudière individuelle dite « à condensation ». Chaque chaudière est alimentée en GAZ de ville d'une part au départ d'un compteur individuel en cave placé selon les directives du gestionnaire de réseau de distribution (ORES) et raccordés d'autre part à un conduit collectif d'évacuation des fumées ⁽¹⁵⁾.

La puissance de chaque installation est calculée au cas par cas. Les calculs intégreront aussi bon nombre de données comme la situation de l'appartement au sein de l'immeuble, son orientation, son niveau global d'isolation thermique « K », l'importance des surfaces vitrées qui l'entourent, la configuration en plan des différents locaux, etc... pour atteindre les températures de confort suivantes ⁽¹⁶⁾ :

- Cuisine + 20° ;
- Chambres + 18° ;
- Séjour + 22° ;
- Salle d'eau + 22° ;
- Le hall, le WC et la buanderie ne sont pas chauffés.

Les tuyauteries au départ des collecteurs vers les corps de chauffe à alimenter (radiateurs et/ou chauffage sol suivant le niveau d'équipement du projet à voir précisions chapitre 7.2.2) sont en Polyéthylène Réticulé haute densité avec gainage de protection garantissant la libre dilatation des tuyaux.

⁽¹⁵⁾ CLV ou « Combinatie Luchttoevoer Verbrandingsgasafvoer » = système intégré qui associe en un seul conduit concentrique l'évacuation des gaz brûlés et l'apport d'air frais extérieur ; le conduit collectif prend place dans une gaine technique proche de la chaudière avec sortie en toiture.

⁽¹⁶⁾ Les températures ci-avant sont garanties par - 8° C à l'extérieur à condition que l'ensemble de l'immeuble soit occupé.

6.2.2 L'installation dans les appartements

L'installation de référence d'un appartement se caractérise par :

- Une chaudière à condensation de type « DE DIETRICH » à haut rendement alimentée en GAZ depuis son compteur via une conduite individuelle (= colonne d'alimentation GAZ).
- Un chauffage sol dans la plupart des pièces de vie de l'appartement ⁽¹⁷⁾ pour optimiser le confort (pas de radiateurs encombrants, pas d'effet de convection d'un radiateur classique et efficacité énergétique de haut niveau grâce à la circulation d'eau à très basse température (+/-30° C) dans les tuyauteries noyées dans la chape).
- Un radiateur sèche-serviette électrique, pourra être installé par le client, dans les salles de bains en complément du chauffage sol et permettant de tempérer la pièce pendant l'entre-saison lorsque le circuit chauffage est placé en mode veilleuse.

⁽¹⁷⁾ Parmi les zones privatives et sauf consigne(s) spécifique(s) de l'installateur, il n'est pas prévu de chauffer les locaux suivants : hall, WC, dressing et cavette.

6.2.3 Remarque(s) spécifique(s) au projet

- La chaudière est placée dans le local technique dédié ou à défaut dans la buanderie. Dans cet espace, toutes les gaines, conduites d'eau, collecteurs, décharge, conduit de cheminée et autres équipements techniques liés à l'installation sont prévus en pose apparente ; aucun cache-tuyaux ou faux-plafond n'étant prévu pour les camoufler.
- Les pièces équipées d'un chauffage sol disposeront de leur propre thermostat (type VM VARIMATIC) pour régler la température au cas par cas à l'exception de l'espace séjour / cuisine qui dispose de son propre thermostat de type programmable.
- Les collecteurs se trouvent à des endroits définis par l'installateur en concertation avec la société promotrice et l'architecte ; en règle générale dans le local technique ou à défaut dans la buanderie (sauf si l'installateur décidait d'un autre emplacement pour raison(s) technique(s)).

6.3 Ventilation C+

6.3.1 Généralités

La ventilation dans chaque appartement est assurée, de manière individuelle, par un système de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) de type simple flux ou également dénommé « système type C+ » selon la NBN D50-001. La VMC a pour rôle d'apporter des conditions d'ambiance intérieure permettant d'assurer le confort des occupants tout en préservant le bâtiment. Ses missions fondamentales sont :

- Apporter l'air hygiénique nécessaire aux occupants ;
- Evacuer les odeurs et les polluants générés par l'activité humaine ;
- Eliminer l'excès d'humidité.

Le groupe de ventilation et le réseau de gaines qui composent l'installation sert :

- à extraire l'air vicié au départ des locaux dits « humides » (wc, salle de bains, zone cuisine et buanderie) ; il s'agit des « OEM » ou « Ouvertures d'Evacuation Mécaniques ».

Outre le réseau de gaines propres à un appartement qui relie le groupe de ventilation aux différents locaux équipés de bouche

d'extraction, chaque installation est également raccordée aux conduits, collectifs cette fois, intégrés dans une gaine technique proche pour assurer le lien vers l'extérieur via des sorties en toiture.

Au sein des logements, une libre circulation des flux d'air doit être rendue possible 24h/24 d'une pièce à l'autre et ce, mêmes portes fermées. C'est grâce à des fentes présentes sous certaines portes intérieures que le transit d'air peut avoir lieu de manière naturelle. Il s'agit des « OT » ou « Ouvertures de Transfert ». On parle aussi de « détalonnage » des portes intérieures. Le jour obligatoire sous les portes est de l'ordre de +/-10mm.

Le réseau de canalisations qui composent l'installation sera défini sur les plans d'exécution par le bureau d'étude de l'installateur et soumis à l'approbation de la Direction de chantier et de l'architecte. L'emplacement prévu pour le passage des gaines tiendra compte avant tout de l'aspect technique ainsi que des recommandations du fabricant pour assurer un bon fonctionnement de l'ensemble du système. L'aspect esthétique ne sera cependant pas mis de côté puisque lorsque des gaines longent des portions de murs et/ou de plafonds au sein de locaux habitables (c-à-d destinés à être plafonnés), celles-ci seront camouflées lors des opérations de finitions par des caissons cache-tuyaux ⁽¹⁸⁾.

⁽¹⁸⁾ Seuls les locaux techniques ou les buanderies si l'appartement ne dispose pas de local technique séparé, ne satisferont pas à cette règle de camouflage des installations techniques malgré la pose d'un enduit sur les murs et le plafond ; tous les composants de celles-ci restant apparents dans la pièce.

6.3.2 L'installation dans les appartements

L'installation de référence d'un appartement se caractérise par :

- Une unité de ventilation simple flux d'un débit d'air adapté (dépendant de la superficie et des volumes d'air à générer) ;
- Un réseau de gainages composés d'éléments rigides et souples, de sections adaptées au flux d'air à véhiculer avec piquages sur les conduits communs intégrés dans les gaines techniques de l'immeuble ;
- Des bouches d'extraction (diamètre +/-150mm) de type ventouse permettant un ajustage précis des différents débits d'air à atteindre (ton blanc). Ces bouches sont soit intégrées directement au plafond, soit placées dans les murs ou dans des caissons cache-tuyaux.

6.3.3 Remarque(s) spécifique(s) au projet

- Le groupe de ventilation est placé dans le local technique dédié ou à défaut dans la buanderie. Dans cet espace, toutes les gaines et équipements techniques liés à l'installation sont prévus en pose apparente ;
- Le tracé des gaines fixées au plafond sera conçu en privilégiant l'absence de chevauchement pour que la hauteur libre à ces endroits reste suffisante. Si cela est nécessaire, l'installateur pourra avoir recours, comme alternative, à l'intégration de gaines souples de faible hauteur dans l'épaisseur de béton de la dalle de plancher qui surplombe l'appartement. C'est sur base de la coordination entre ingénieur en stabilité, installateurs en techniques spéciales, promoteur et architecte que les plans d'exécution seront validés après avoir passé en revue l'ensemble des zones où la question des hauteurs sous gaines se pose ;

- Si la bouche d'extraction de la zone cuisine est implantée au droit du mobilier, son habillage fera partie du poste cuisine et sera intégré par le cuisiniste ;
- Parmi les zones privatives et sauf consigne spécifique de l'installateur, il n'est pas prévu de ventiler mécaniquement les locaux suivants : hall et dégagement(s) ;
- La norme NBN D50-001 impose à tout acquéreur de veiller au bon fonctionnement permanent du système de ventilation ; il s'agit d'une installation qui ne peut en aucun cas être coupée même partiellement (fonctionnement obligatoire au minimum à 30% de sa puissance totale), au risque de créer une situation d'inconfort au sein de l'appartement, voire même de carrément perturber le bon fonctionnement des installations de ses voisins.

6.4.2 L'installation dans les appartements

Hormis les appareils sanitaires repris plus en détails à l'article 7.4.3 ci-après, l'installation de référence d'un appartement se caractérise également par :

- Chaque appartement est relié à l'eau de ville depuis son compteur via une conduite individuelle (= colonne d'alimentation EAU).
- L'arrivée d'eau dans l'appartement est prévue dans le local technique ou à défaut dans la buanderie. C'est à cet endroit qu'une vanne d'isolement est prévue pour qu'il soit possible de couper l'eau directement depuis chez soi.
- Avant mise en service de l'installation de distribution d'eau et d'égouttage, un contrôle par un certificateur agréé CertiBEau sera réalisé et une attestation sera émise.

- La décharge et l'alimentation en eau froide destinés au raccordement d'une machine à laver dans la buanderie sont compris, de même que les attentes pour l'évier et le lave-vaisselle dans la cuisine.

6.4.3 Listing des équipements par appartement

Chaque appartement bénéficie de la série d'équipements et appareils sanitaires repris dans le tableau page précédente correspondant à la déclinaison dite « de base »⁽¹⁹⁾.

Le tableau récapitulatif ci-dessous confirme la quantité et le type des appareils sanitaires prévus dans chacun des appartements de l'immeuble :

| Type | Descriptif |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WC suspendu | <ul style="list-style-type: none"> • 1 cuvette suspendue en porcelaine - réf. VAN MARCKE « INTRO STAR » - teinte blanche ; • 1 bâti support avec réservoir GEBERIT « SYSTEMFIX » (chasse encastrée) ; • 1 plaque de commande à 2 touches GEBERIT « SIGMA » - blanc ; • 1 siège WC- réf. VAN MARCKE « HARO Star Basic » - teinte blanche et charnières inox. |
| Lave-mains | <ul style="list-style-type: none"> • 1 lave-mains en porcelaine - réf. VAN MARCKE « PURCOMPACT » (dim. : +/-37 x 22cm) ; • 1 robinet de lave-mains eau froide - réf. GROHE « Costa L » - laiton chromé finition brillante ; • 1 crépine et siphon lave-mains/bidet. |
| Meuble lavabo simple vasque | Mobilier réf. VAN MARCKE gamme « TEMPUS » composé de : <ul style="list-style-type: none"> • 1 plan vasque en marbre de synthèse « INTRO TAZ » (largeur +/-70 cm, profondeur +/-50 cm et épaisseur +/-2 cm) avec 1 vasque intégrée - teinte blanche ; • 1 meuble bas « INTRO TEMPUS » (largeur +/-70 cm, profondeur +/-49,5cm, hauteur +/-50cm), 2 portes avec surfaçage en mélaminé de teinte blanche (système de préhension sans poignée) ; • 1 miroir mural « INTRO LUZ » (dim. : +/-70 cm x 70 cm) ; • 1 élément éclairage (LED) « INTRO » ; • 1 robinet mitigeur monocommande - réf. GROHE « EUROSTYLE » - laiton chromé finition brillante. |
| Meuble lavabo double vasques | Mobilier réf. VAN MARCKE gamme « TEMPUS » composé de : <ul style="list-style-type: none"> • 1 plan vasque en marbre de synthèse « INTRO TAZ » (largeur +/-120 cm, profondeur +/-50 cm et épaisseur +/-2 cm) avec 2 vasques intégrées - teinte blanche ; • 1 meuble bas « INTRO TEMPUS » (largeur +/-120 cm, profondeur +/-49,5cm, hauteur +/-50cm), 2 portes avec surfaçage en mélaminé de teinte blanche (système de préhension sans poignée) ; • 1 miroir mural « INTRO LUZ » (dim. : +/-120 cm x 70 cm). • 1 élément éclairage (LED) « INTRO » ; • 2 robinets mitigeurs monocommandes - réf. GROHE « EUROSTYLE » - laiton chromé finition brillante. |
| Douche | <ul style="list-style-type: none"> • 1 tub en matière synthétique composite - réf. VAN MARCKE « ESQU » (dim. : de +/-120x90cm, +/-140x90cm, +/-160x90 cm ou +/-180x90cm x 3.5cm suivant agencement SDB → cf. plans), teinte blanche ; • 1 robinet mitigeur monocommande douche - réf. GROHE « EUROSTYLE » - chromé ; • 1 set de douche composé d'une douche à main 3 jets, d'une barre de douche Ht. +/-60 cm et d'un flexible (L. : +/-175cm) - réf. GROHE « New Tempesta 100 » ; • Paroi(s) pour douche - réf. « VAN MARCKE Origine » - profilés alu - verre de sécurité transparent : (suivant agencement) <ul style="list-style-type: none"> - 1 paroi coulissante VMO « PINA SPACE » avec verre de sécurité Easyclean transparent +/-6mm ; - 1 paroi fixe VMO « WALK IN » avec verre de sécurité Easyclean transparent +/-8mm, barre de stabilisation et profil mural en aluminium chromé ; - 1 porte battante « PINA » avec verre de sécurité Easyclean transparent +/-6mm, barre de stabilisation et profil mural en aluminium chromé (Suivant l'agencement des plans, une paroi fixe 90x200 peut être rajoutée). |

⁽¹⁹⁾ En cas de changement et/ou renouvellement de gamme, le matériel proposé devra être de qualité similaire.

6.4.4 Remarque(s) spécifique(s) au projet

- L'acquéreur pourra choisir d'autres appareils auprès du fournisseur désigné par SOTRABA moyennant approbation d'un décompte avec l'équipement prévu dans la déclinaison dite « de base ».
- Les bâti-supports (chasses encastrées des WC's) sont « habillés » d'un caisson réalisé soit en panneaux de fibres de moyenne densité hydrofuge (MDF), soit en plaques de plâtre type GYPROC. Le caisson épouse la forme du cadre-bâti ; il sera laissé dans sa finition lisse naturelle et « prêt à peindre ».
- Les collecteurs qui alimentent chacun des appareils sanitaires se trouvent à des endroits définis par l'installateur en concertation avec la société promotrice et l'architecte ; en règle générale dans le local technique ou à défaut dans la buanderie (sauf si l'installateur décidait d'un autre emplacement).

6.4.5 Equipements sanitaire dans les communs

Il est en outre prévu dans l'immeuble la série d'équipements communs repris ci-dessous :

- Local compteur en cave : 1x compteur eau réservé aux communs et, si nécessaire (selon information(s) à recevoir de la SWDE), 1x compteur réservé au circuit incendie (alimentation des dévidoirs à alimentation axiales prévus à chaque étage).
- Façade avant : 1x cassolette extérieure (robinet eau froide) avec purgeur intégré.
- Local entretien : 1x déversoir en porcelaine blanche avec robinet mélangeur eau froide/eau chaude + 1x chauffe-eau électrique 10 litres (modèle sous évier).
- Zone parking en sous-sol (bâtiment A et B) : 1x pompe de relevage dans puits pour la collecte des eaux de ruissellement qui ne peuvent être évacuées de manière gravitaire à l'égout public en voirie. La pompe sera reliée à une centrale de commande murale à implanter dans un endroit de passage des sous-sols avec fonction alarme pour signaler toute situation de défaillance du système.

7 DIVERS (équipements spéciaux des parties communes)

7.1 Ascenseur

La résidence ALBA est équipée d'un ascenseur qui répond aux normes relatives à la construction de bâtiments de moins de 25 m de hauteur. La société promotrice compte confier la réalisation de ce lot en sous-traitance à une des sociétés reconnues sur le marché belge. Il s'agit d'un ascenseur électrique à traction directe sans local des machines et dont l'armoire de commande est intégrée aux côtés de l'une des portes palières.

La cabine et les portes palières sont métalliques. Cette cabine est du type « luxe » prévue pour 8 personnes (+/-630 kg selon le fabricant retenu) avec finition intérieure murale, éclairage, miroir, touche d'appel, accessibilité PMR et de secours.

Cette cabine est ventilée statiquement et circulera dans une gaine fermée.

L'ascenseur est pourvu de parachutes et de seuils rétractiles ainsi que des appareils de sécurité permettant une utilisation avec un maximum de fiabilité.

La garantie constructeur de l'ascenseur démarre le jour où celui-ci est réceptionné et mis en service et ce, même si les parties communes et appartements ne sont pas encore réceptionnés dans leur totalité. C'est au Syndic, pour le compte de la

6.4 Installation sanitaire

6.4.1 Généralités

6.4.1.1 L'adduction d'eau

Chaque appartement est alimenté en EAU de ville au départ d'un compteur individuel en cave placé selon les directives du gestionnaire de réseau de distribution (SWDE). L'eau chaude sanitaire étant quant à elle produite en instantané directement à partir de la chaudière.

Les tuyauteries d'alimentation en eau chaude et eau froide de l'ensemble de l'installation privée sont en polyéthylène réticulé haute densité de type « multicouches ». Ces tuyauteries seront systématiquement de type « gainé » lorsqu'elles sont encastrées en chape ou dans les murs. La distribution en eau depuis le local où se trouve la chaudière vers les différents appareils sanitaires est réalisée d'une seule traite au départ du collecteur « eau chaude » et du collecteur « eau froide », et ce, autant de fois qu'il y a d'appareils à alimenter. Comme pour le chauffage, il n'y a donc ni raccord, ni soudure en chape.

En fonction de la région où s'implante le projet, l'eau de ville présente des taux variables d'hydrogène-carbonate de calcium (calcaire). Pour éviter toute détérioration prématurée de la chaudière et de surcroît si celle-ci est équipée d'un échangeur à plaque, l'installation sanitaire prévoit la pose d'un appareil anticalcaire de type PUGH et Co. MICROMET sur la conduite d'arrivée de chauffage.

6.4.1.2 Les décharges

L'ensemble du réseau de décharges est réalisé au moyen de tuyauteries en polyéthylène haute densité basse pression à l'exception du réseau d'égouttage extérieur qui prévoit la mise en œuvre de tuyaux en PVC. Ce sont les gaines techniques intégrées à l'immeuble qui permettent de véhiculer les canalisations de décharges principales sur lesquelles les piquages sont opérés à chaque étage pour le raccordement des appareils sanitaires qui équipent les appartements.

Afin de limiter tout effet de variation de pression d'air à l'intérieur des canalisations qui a pour effet néfaste de soit désamorcer les siphons (dépression), soit de forcer le passage de remontées d'odeurs d'égout (surpression), les colonnes principales d'évacuation des eaux sont mises en contact avec l'air extérieur. Celles-ci sont en effet prolongées au-delà du raccordement le plus élevé pour aboutir au-dessus de la toiture.

| Réf. Appart. | Tub douche (dim.) | Paroi/porte de douche (dim.) | Meuble (simple vasque) | Meuble (double vasques) | WC | Lave-mains |
|--------------|-------------------|---------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----|------------|
| A.0.1 | 180x90 | 120x200 fixe | / | 1 | 2 | 1 |
| A.0.2 | 140x90 | 140x200 fixe | / | 1 | 2 | 1 |
| A.0.3 | 160x90 | 100x200 fixe | 1 | / | 2 | 1 |
| A.1.1 | 120x90 160x90 | 120x200 Battante 160x200 fixe | 1 | 1 | 2 | 1 |
| A.1.2 | 140x90 | 140x200 fixe | / | 1 | 2 | 1 |
| A.1.3 | 160x90 | 100x200 fixe | 1 | / | 2 | 1 |
| A.2.1 | 160x90 | 100x200 fixe | 1 | / | 2 | 1 |
| A.2.2 | 180x90 140x90 | 120x200 fixe 140x200 Coulissante | 1 | 1 | 2 | 1 |
| B.0.1 | 120x90 160x90 | 120x200 Battante 160x200 fixe | 1 | 1 | 2 | 1 |
| B.0.2 | 140x120 | 140x200 fixe | / | 1 | 2 | 1 |
| B.0.3 | 160x90 | 100x200 fixe | 1 | / | 2 | 1 |
| B.1.1 | 120x90 160x90 | 120x200 Battante 160x200 fixe | 1 | 1 | 2 | 1 |
| B.1.2 | 140x90 | 140x200 fixe | / | 1 | 2 | 1 |
| B.1.3 | 160x90 | 100x200 fixe | 1 | / | 2 | 1 |
| B.2.1 | 160x90 | 100x200 fixe | 1 | / | 2 | 1 |
| B.2.2 | 180x200 140x90 | 120x200 fixe 140x200 Coulissante | 1 | 1 | 2 | 1 |
| C.0.1 | 120x90 160x90 | 120x200 battante + fixe 90x200 100x200 fixe | 2 | / | 2 | 1 |
| C.0.2 | 140x90 | 140x200 fixe | / | 1 | 2 | 1 |
| C.0.3 | 160x90 | 100x200 fixe | 1 | / | 2 | 1 |
| C.1.1 | 160x90 140x90 | 100x200 fixe 140x200 fixe | 2 | / | 2 | 1 |
| C.1.2 | 140x90 | 140x200 fixe | / | 1 | 2 | 1 |
| C.1.3 | 160x90 | 100x200 fixe | 1 | / | 2 | 1 |
| C.2.1 | 120x90 | 120x200 Battante | 1 | / | 1 | 1 |
| C.2.2 | 140x90 180x90 | 140x200 Coulissante 120x90 fixe | 1 | 1 | 2 | 1 |
| D.0.1 | 120x90 160x90 | 120x200 battante + fixe 90x200 100x200 fixe | 2 | / | 2 | 1 |
| D.0.2 | 140x90 | 140x200 fixe | / | 1 | 2 | 1 |
| D.0.3 | 160x90 | 100x200 fixe | 1 | / | 2 | 1 |
| D.1.1 | 140x90 160x90 | 140x200 fixe 100x200 fixe | 2 | / | 2 | 1 |
| D.1.2 | 140x90 | 140x200 fixe | / | 1 | 2 | 1 |
| D.1.3 | 160x90 | 100x200 fixe | 1 | / | 2 | 1 |
| D.2.1 | 120x90 | 120x200 battante | 1 | / | 1 | 1 |
| D.2.2 | 140x90 180x90 | 140x200 Coulissante 120x200 fixe | 1 | 1 | 2 | 1 |

copropriété, à qui revient la prise en charge des démarches de demande d'offres et des frais liés au contrat d'entretien de l'appareil qui aura été retenu dès le terme de sa période de garantie légale, soit 1 an après sa réception.

7.2 La rampe d'accès au parking (bâtiment A et B)

Réalisation de la rampe d'accès au niveau -1 (côté droit de l'immeuble) suivant la configuration de profil telle que figurant sur les plans d'exécution. La surface de la rampe sera réalisée en béton brossé.

7.3 Moyens de lutte contre l'incendie

Pour se conformer aux exigences des normes liées à la lutte contre l'incendie, un certain nombre de dispositifs et équipements sont prévus dans les parties communes ⁽²⁰⁾. En voici l'énumération :

7.3.1 Dispositif alerte-alarme

Un dispositif alerte-alarme, alimenté en secours, sera installé dans l'immeuble avec boutons poussoirs permettant de signaler tout dégagement de fumées ou départ de feu par les occupants

7.3.2 Moyens de détection

Une installation de détection automatique d'incendie centralisée sera installée dans tous les locaux communs (halls, cage d'escalier, parkings, ...) et locaux techniques sauf local entretien.

7.3.3 Dévidoirs incendie

Des dévidoirs muraux à alimentation axiale ou RIA (Robinets d'Incendie Armés) sont prévus à chaque étage, y compris au niveau du sous-sol. Ceux-ci sont intégrés dans une armoire en tôles d'acier (teinte rouge RAL 3000) avec porte.

7.3.4 Extincteurs

Un extincteur à poudre de 6Kg sera placé aux côtés de chaque dévidoir à alimentation axiale (1 par niveau). Dans la zone de parking en sous-sol, des extincteurs de 9Kg seront accrochés au mur à des endroits visibles et facilement accessibles, à raison de minimum 1pce/150m². D'autres extincteurs seront également placés judicieusement à proximité des différents locaux techniques (à risques).

7.3.5 Eclairage de sécurité

Un éclairage de sécurité par blocs autonomes sera installé de façon à baliser les dégagements, sorties et issues de secours.

7.3.6 Pictogrammes et signalétique

Une série de pictogrammes sera disposée dans les parties communes de l'immeuble afin d'assurer la signalétique en matière d'évacuation et d'intervention si un incident survient.

7.3.7 Plan d'évacuation

Au moins un plan d'évacuation sera affiché dans les communs à chaque niveau indiquant le chemin pour rejoindre la sortie de l'immeuble.

⁽²⁰⁾ En matière de moyens de lutte contre l'incendie, seul le rapport des pompiers établi dans le cadre de la demande de permis ou à défaut les exigences requises par la zone de secours compétente

constituent la seule référence du matériel et des dispositifs à installer dans l'immeuble.

Le matériel de lutte contre l'incendie fera l'objet d'un contrôle annuel à la demande et aux frais de la Copropriété.

ABORDS

Généralités

Les travaux à mettre en œuvre font référence au plan d'aménagements extérieurs dressé par le bureau d'architectes après avoir fait l'objet d'éventuelles adaptations qui auraient pu être requises par les Administrations communales et/ou provinciale dans le cadre de l'octroi de permis. En outre, lors de la mise en exécution des travaux, ce plan, repris de la version de plans de demande de permis d'urbanisme, pourra toutefois encore faire l'objet d'adaptations, de corrections ou d'évolutions afin de garantir un résultat d'ensemble complet, fonctionnel et conforme à sa destination. Seuls les plans d'exécution finaux serviront de base aux travaux à réaliser.

Ces aménagements comprendront notamment :

- Les terrassements et le nivellement des terres.
- L'évacuation éventuelle des quantités excédentaires de terres.
- La création des zones d'accès carrossables, d'accès piéton et des zones de stationnement en devanture de l'immeuble en tenant compte d'une distinction de matériaux (pavés béton, bordure, filet d'eau, avaloir, dalles gazon, etc...). Le plan d'exécution final définira la nature de ces matériaux, leur teinte si nécessaire, de même que leur étendue au sol.
- La récupération des eaux de ruissellement issues des surfaces rendues carrossables et dont le niveau de perméabilité ne permet pas une infiltration progressive dans le sous-sol.
- Le positionnement des éclairages extérieurs destinés à baliser les zones d'accès (rampe d'accès au sous-sol) et de stationnement.
- L'aménagement des parterres de plantations sur les zones définies comme étant communes.
- L'aménagement des haies destinées à délimiter les terrasses des appartements du rez-de-chaussée.
- La pose d'une clôture le long des limites mitoyennes si cela est nécessaire, c-à-d. si la configuration après travaux comporte des zones où il n'existe pas ou plus de séparation physique entre la parcelle et ses voisins directs. Cette clôture est constituée d'une série de supports (poteaux ronds) et d'un treillis tissé avec renforcements et contre-ventements nécessaires pour assurer le parfait maintien de l'ensemble.
- Portillons
- Terrasse pour les appartements au rez-de-chaussée sauf pour le A.O.3.

Le nivellement de la parcelle en fin de chantier est destiné à profiler le relief autour du bâtiment ainsi que le long des limites mitoyennes de telle manière à faire coïncider le mieux possible les aménagements extérieurs avec le niveau des parcelles voisines et le niveau fini rez-de-chaussée de l'immeuble côté rue ou le niveau fini des sous-sols côté arrière.

Il est également à noter que seules les terres arables issues des travaux réalisés sur l'étendue du terrain seront réutilisées si nécessaire (et en fonction des besoins) en couche finale autour du bâtiment ; il n'est pas prévu un apport de terre venant de l'extérieur. Le niveau supérieur de ces terres qui sera pris comme référence après les opérations de pré-nivellement

tiendra compte d'un inévitable tassement qui se manifestera pendant une certaine période post-travaux (niveau plus haut que la normale lors de la réalisation des travaux).

Le pavage est constitué majoritairement de pavés en béton coloré dans la masse de format carré (type « klinkers » +/-16cm x 16cm) ou rectangulaire (+/-22cm x 11cm) de teinte gris moyen et/ou gris foncé de manière à hiérarchiser les zones ⁽²¹⁾. En parallèle de ces revêtements de sol de type minéral (pavage), certaines zones des abords seront traitées pour non seulement y permettre la circulation de véhicules mais aussi offrir un aspect verduré permanent. Pour atteindre ces 2 objectifs simultanément, ce sont les systèmes de « dalles gazon » ou d'alvéoles synthétiques qui seront utilisées car toutes deux peuvent être remplies de substrat végétal (terre + semences) pour un fini en surface qui s'apparente à une zone de pelouse ⁽²²⁾.

Les pourtours de la zone pavée sont délimités par des bordures en béton de teinte gris moyen (sauf le long de la façade et le long des aménagements du domaine public).

La réalisation et/ou la finition complète de la zone pavée en devanture ne pourra se faire qu'après le raccordement de tous les impétrants par les sociétés distributrices.

La mise en œuvre des zones végétalisées ne pourra se faire que lors des périodes et saisons propices à la reprise des végétaux et au développement du gazon. Par conséquent, il est possible que cette partie ne soit finalisée qu'en tout dernier lieu et peut-être même après la finition complète de l'immeuble. La non-finition des zones extérieures ne constitue en aucun cas un argument recevable pour la copropriété de refuser la réception provisoire des parties communes. Le PV établi le jour de la réception provisoire fera bien évidemment mention de tous les travaux qui devraient encore être réalisés.

A noter également qu'un jardin, pour l'apprécier à sa juste valeur et juger objectivement de son aspect « final », nécessite une période de croissance et de développement des végétaux de minimum 2 années. Il s'agit-là d'un minimum.

Dès que l'ensemble des plantations auront été mise en place et que les zones de pelouses auront été semées, la copropriété prend en charge tous les frais d'entretien, de préservation, de taille, d'arrosage, d'apport d'engrais, etc... de manière à contribuer à un développement dans les meilleures conditions. Dans la déclinaison dite « de base » qui porte également sur les parties communes de l'immeuble, extérieurs compris, le promoteur n'a en effet pas prévu d'enveloppe budgétaire pour ce type de postes qui, par définition, sont extrêmement variables et incertains car au moment où ce document est finalisé, il n'est pas possible d'anticiper sur les réels besoins d'entretien qui seront nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état tel qu'il satisfère l'ensemble des membres de la copropriété. Il en revient donc au Syndic, dès sa nomination et au lendemain de la première assemblée générale de prendre toutes les initiatives nécessaires en concertation avec son Conseil de copropriété pour organiser la gérance en bon père de famille.

⁽²¹⁾ Le modèle de pavage retenu pourra être de type « drainant ».

⁽²²⁾ L'aspect des zones en dalles gazon en en alvéoles synthétiques dépendra de leur entretien minutieux par la copropriété dès le lendemain de leur mise en œuvre.

9 REMARQUES GENERALES

- a) Bien qu'ayant fait l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration du matériel commercial et technique lié à la promotion du projet dont ce cahier des charges fait partie, les informations qui y sont reprises sont données sous réserve d'erreur(s) de saisie et/ou de modification(s) éventuelle(s) lors de l'établissement des plans d'exécution.
- b) De manière générale, en cas de contradiction(s), le cahier des charges de référence prévaut.
- c) Les honoraires de l'architecte sont inclus dans le prix de vente des appartements.
- d) Des frais d'architecte supplémentaires pourront toutefois être portés en compte à tout acquéreur qui souhaiterait apporter des changements aux plans d'exécution (prestations supplémentaires à convenir entre parties au cas par cas).



VOS NOTES



Two large columns of horizontal dotted lines for taking notes.

Plus d'infos



APPARTEMENTS

VENTE DIRECTE, GARANTIE DU SAVOIR.

Jérôme Deuson

0476/29.23.73
jerome.deuson@sotraba.be

Olivier Deuson

0486/55.54.64
olivier.deuson@sotraba.be

Notre bureau

067/87.85.01
info@sotraba.be

Notre service commercial interne travaille directement **avec vous**
pour avoir réponse à vos questions et être au plus proche de votre future acquisition.

La proximité est notre force.

Proche de vous !

SOTRABA 
THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM

LA QUALITÉ SANS CONCESSION

DEPUIS 1981

WWW.SOTRABA.BE



sotrabaconstructions



sotrababe



SotrabaBeNivelles



Sotraba Constructions

Sotraba Constructions - N° ets. : BE 0421.205.375
Chaussée de Nivelles 121 - 7181 Arquennes (Seneffe)
Tél.: +32 67 87 85 01 - Fax : +32 67 87 85 04
info@sotraba.be