

Bienvenue
chez vous

SOTRABA
CONSTRUCTIONS



Cahier des charges

Complexe immobilier

Les Résidences Myosotis et Magnolia

Avenue de la Crèche - 6061 MONTIGNIES-SUR-SAMBRE



Promoteur : Sotraba s.a.

121 chaussée de Nivelles

7181 Arquennes

www.sotraba.be

Responsable commercial :

Didier Eggermont

0475/71.42.86

Architecte : Karbon 9 srl

Avenue du Centenaire, 56b

6061 Montignies-sur-Sambre

Stabilité : Mobat sprl

Chaussée de Namur 3b

5537 Annevoie

PEB : PEB-conseil

Avenue Fontaine à l'Hermitte 13

7090 Hennuyères

de. M

1 Table des matières

1	TABLE DES MATIERES	2
1.1	COORDONNEES DES PRINCIPAUX INTERVENANTS	5
1.2	SITUATION DU PROJET	6
2	CONDITIONS GENERALES :	7
2.1	PREAMBULE	7
2.2	LES PLANS	7
2.3	DESCRIPTION DES IMMEUBLES	7
2.4	GENERALITES LIEES A LA FORMULE DE PROMOTION IMMOBILIERE	8
2.5	MODIFICATIONS DEMANDEES PAR L'ACQUEREUR	9
2.6	SUPPRESSION DES TRAVAUX	10
2.7	OCCUPATION DE L'APPARTEMENT	10
2.8	RACCORDEMENTS EXTERIEURS	11
2.9	VISITE DE CHANTIER	11
2.10	FRAIS DE PRE-CHAUFFAGE	12
2.11	TRAVAUX DE DECORATIONS APRES RECEPTION PROVISoire	12
2.12	CHOIX DES MATERIAUX	12
2.13	IMAGES QUI ILLUSTRONT LE CAHIER DES CHARGES ET LES DOCUMENTS DE VENTES	13
3	GROS-CŒUVRE COUVERT FERME	13
3.1	GROS-CŒUVRE	13
3.1.1	Terrassements	13
3.1.2	Fondations	13
3.1.3	Béton armé, prédalles et hourdis	13
3.1.4	Structures	13
3.1.4.1	Descriptions et généralités (pour mémoire) :	13
3.1.4.2	Spécificité(s) du projet :	14
3.1.5	Escaliers	14
3.1.6	Revêtements de façades	14
3.1.7	Maçonneries non portantes	14
3.1.8	Balcons extérieurs	14
3.1.9	Seuils de fenêtres	14
3.1.10	Soubassement en pierre bleue	15
3.2	TOITURES PLATES	15
3.2.1	Isolation thermique (toitures plates surplombant un espace habité et chauffé)	15
3.2.2	Membrane d'étanchéité	15
3.2.3	Rive périphérique	15
3.2.4	Exutoire de fumées	15
3.3	BARDAGE	16
3.3.1	Généralités	16
3.3.2	Les panneaux lisses	16
3.3.3	Les ardoises artificielles	16
3.4	MENUISERIE EXTERIEURE	16
3.4.1	Châssis et quincaillerie	16
3.4.2	Caractéristiques de la 1 ^{ère} porte du sas d'entrée (entre sas et zone extérieure côté rue) :	17
3.4.3	Caractéristiques de la 2 ^{ème} porte du sas d'entrée (entre hall commun et sas) :	17
3.4.4	Vitrerie	17
3.4.5	Garde-corps extérieurs	17
3.4.6	Portes de garage	17
4	PERFORMANCES ENERGETIQUES (PEB)	18
4.1	NIVEAU GLOBAL	18
4.2	ISOLATION THERMIQUE DES PAROIS EXTERIEURES	18
4.2.1	Menuiseries extérieures	19
4.2.2	Façades	19
4.2.3	Dalle rez-de-chaussée	19
4.2.4	Dalle de toiture plate	19
4.3	ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE DES PAROIS INTERIEURES	19
4.3.1	Murs entre 2 appartements	19

4.3.2	Murs entre 1 appartement et une zone commune comprise dans le volume chauffé.....	19
4.3.3	Murs entre 1 appartement et une zone commune comprise dans le volume non chauffé.....	19
4.3.4	Plancher entre 2 appartements.....	19
4.4	COMPOSITION DES PAROIS EXTERIEURES	20
4.4.1	Préambule	20
4.4.2	Coupe 3D hyperréaliste	20
4.4.3	Légende coupe 3D	21
5	EGOUTS.....	22
5.1	LES EAUX USEES	22
5.2	LES EAUX DE PLUIE.....	22
5.3	REMARQUES	22
6	PARACHEVEMENTS & FINITIONS	24
6.1	ENDUITS.....	24
6.2	CAISSONS ET FAUX-PLAFONDS TECHNIQUES	24
6.3	CHAPES.....	24
6.3.1	Pré-chapes isolantes.....	24
6.3.1.1	Pré-chape thermique PU :.....	24
6.3.1.2	Pré-chape thermique en mortier isolant :	24
6.3.1.3	Feuille acoustique sur pré-chape thermique :	25
6.3.1.4	Remarque(s) :	25
6.3.2	Chape flottante dite « à carreler »	25
6.4	RETELEMENTS DE SOL ET RETELEMENTS MURAUX.....	25
6.4.1	Revêtement de sols des parties privatives.....	25
6.4.1.1	Revêtement de sol en carrelages :	25
6.4.1.2	Revêtement de sol en parquet stratifié.	25
6.4.2	Revêtement de sols intérieurs des parties communes.....	26
6.4.2.1	Revêtement de sol en carrelages :	26
6.4.2.2	Revêtement de sol de type industriel en béton poli :	26
6.4.2.3	Remarques générales et divers :	26
6.4.3	Revêtement de murs intérieurs parties privatives.....	27
6.4.3.1	Les douches :	27
6.4.3.2	Les Baignoires :	27
6.4.4	Marbrerie	27
6.5	RETELEMENT DE SOL EXTERIEURS	27
6.5.1	Revêtement de sols extérieurs des parties privatives.....	27
6.5.1.1	Revêtement de sol en béton lavé :	27
6.5.1.2	Revêtement de sol en dalles ou carrelages sur plots :	27
6.5.2	Revêtement de sols extérieurs des parties communes.....	28
6.6	MENUISERIES INTERIEURES	28
6.6.1	Parties privatives.....	28
6.6.1.1	Portes palières :	28
6.6.1.2	Portes intérieures :	28
6.6.1.3	Portes de caves :	28
6.6.1.4	Portes de garage (portes piétonnes) :	29
6.6.2	Parties communes.....	29
6.6.3	Remarque(s).....	29
6.7	PEINTURES.....	29
6.7.1	Parties privatives.....	29
6.7.2	Parties communes.....	29
6.7.2.1	Généralités.....	29
6.7.2.2	Murs et plafonds.....	30
6.7.2.3	Blocs-portes de type « à peindre »	30
6.7.2.4	Tôlerie métallique.....	30
6.7.2.5	Remarques.....	30
6.8	CUISINE	31
7	TECHNIQUES SPECIALES.....	32
7.1	ELECTRICITE	32
7.1.1	Généralités	32
7.1.2	Description installation parties privatives :	33



7.1.1	Installation parties communes :	33
7.2	CHAUFFAGE	34
7.2.1	Généralités	34
7.3	VENTILATION	34
7.3.1	Généralités	34
7.4	INSTALLATION SANITAIRE	35
7.4.1	Généralités	35
7.4.2	Description installation parties privatives	36
7.4.3	Listage équipements par appartement	37
7.4.4	Équipements sanitaire dans les communs	38
8	DIVERS	39
8.1	ASCENSEURS	39
8.2	MAINS COURANTES DES ESCALIERS INTERIEURS	39
8.3	MOYEN DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE	39
8.3.1	Dévidoirs Incendie	39
8.3.2	Extincteurs	39
8.3.3	Pictogrammes et signalétique	39
8.4	BOITES AUX LETTRES	39
8.5	REMARQUES	40
9	ABORDS	41
9.1	GENERALITES	41
9.2	REMARQUES	41
10	PLANS D'ETAGES	43
10.1	RESIDENCE MYOSOTIS - NIVEAU SOUS-SOL	43
10.2	RESIDENCE MYOSOTIS - NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE	44
10.3	RESIDENCE MYOSOTIS - NIVEAU REZ+1	45
10.4	RESIDENCE MYOSOTIS - NIVEAU REZ+2	46
10.5	RESIDENCE MYOSOTIS - NIVEAU REZ+3	47
10.6	RESIDENCE MYOSOTIS - NIVEAU REZ+4	48
10.7	RESIDENCE MYOSOTIS - NIVEAU REZ+5	49
10.8	RESIDENCE MAGNOLIA - NIVEAU SOUS-SOL	50
10.9	RESIDENCE MAGNOLIA - NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE	51
10.10	RESIDENCE MAGNOLIA - NIVEAU REZ+1	52
10.11	RESIDENCE MAGNOLIA - NIVEAU REZ+2	53
10.12	RESIDENCE MAGNOLIA - NIVEAU REZ +3	54
10.13	RESIDENCE MAGNOLIA - NIVEAU REZ + 4	55
10.14	RESIDENCE MAGNOLIA - NIVEAU REZ +5	56
10.15	IMPLANTATION GENERALE	57

ds. A

1.1 Coordonnées des principaux intervenants

Maître de l'Ouvrage, Société promotrice & Entreprise générale Ingénieur stabilité	Entreprise de construction SOTRABA s.a. Chaussée de Nivelles 121 – 7181 ARQUENNES Tél. 0475/50 25 66 (Didier EGGERMONT – responsable ventes) didier.eggermont@sotraba.be
Architecte Auteur de projet et responsable pour la mission jusqu'à la demande de permis d'urbanisme :	MOBAT sprl Chaussée de Namur 3b – 5537 ANNEVOIE Atelier d'Architecture Michel BOGNANNO Rue du Chêne 99 – 7160 CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT
Architecte Responsable pour la mission d'architecture au-delà du permis d'urbanisme :	Bureau d'architecture KARBON 9 srl Avenue du Centenaire, 56 B-6061 MONTIGNIES-SUR-SAMBRE Tél. 071 / 33 19 18 www.karbon9.be – xavier.kottgen@karbon9.be
Responsable PEB	PEB-conseil Avenue Fontaine à l'Hermite - 13 7090 HENNUYERES



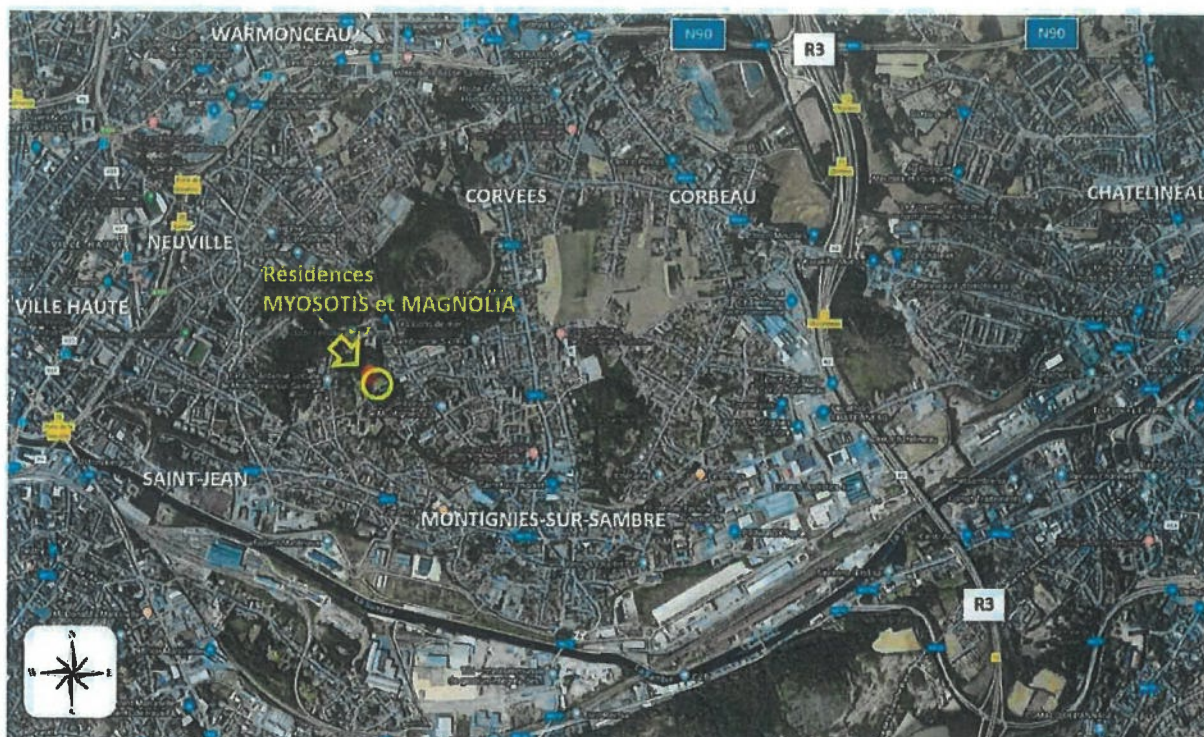
Simulation 3D des 2 immeubles en vue aérienne (côté arrière gauche)



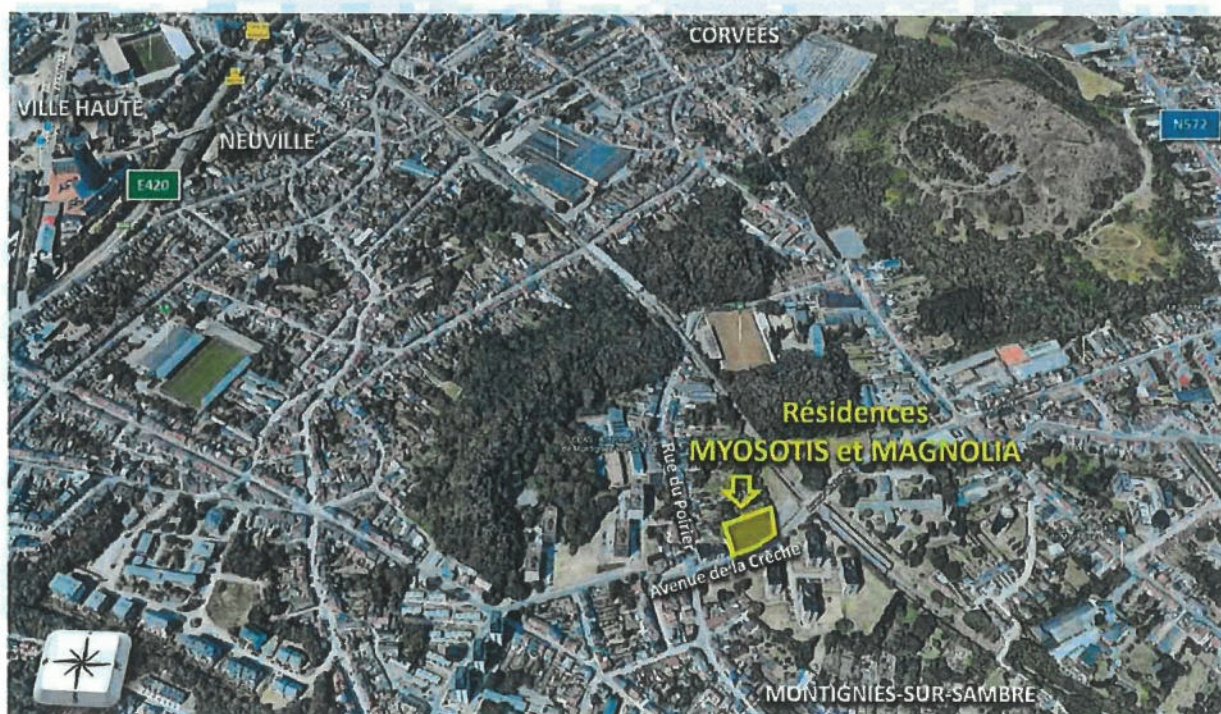
1.2 Situation du projet

L'immeuble se situe avenue de la Crèche à Montignies-sur-Sambre.

Ce projet immobilier est situé dans un environnement paisible, vert et citoyen composé d'immeubles à appartements et d'habitations, à proximité immédiate de toutes les commodités que peut offrir la ville de Fontaine-l'Évêque (commerces, transports publics, écoles, restaurants, etc.).



Situation du projet dans la région



Situation du projet dans le quartier

2 CONDITIONS GENERALES :

2.1 Préambule

Le présent Cahier des Charges porte sur le développement et la construction d'un complexe immobilier comprenant deux immeubles à appartements dénommés résidence MYOSOTIS (immeuble B) et résidence MAGNOLIA (immeuble C). 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 aux immeubles, tant sur le plan constructif, que technique seront passées en revue, sans oublier d'y préciser le niveau de finition retenu tout spécialement pour le projet.

2.2 Les plans

Les plans de référence sur base desquels le cahier des charges a été établi sont les plans de vente daté du 12 JUIN 2019) ; Il s'agit d'une version de plans consécutive à l'octroi du permis d'urbanisme, qui a déjà été partiellement peaufinée conjointement par le bureau d'étude de la société promotrice et l'architecte pour s'adapter au mieux à la réalité constructive. L'agencement intérieur des pièces a bénéficié par la même occasion d'une optimisation là où cela était possible.

Il faut également 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. Certaines adaptations pourront dès lors encore avoir lieu. 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 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 auprès de la société promotrice.

2.3 Description des immeubles

Présentation rapide des principales caractéristiques :

- Le projet porte sur la construction de 2 immeubles résidentiels entièrement neufs de 24 appartements chacun. La résidence MYOSOTIS se trouve à gauche et la résidence MAGNOLIA à droite lorsque l'on est face aux 2 immeubles.
- Le programme au sein des immeubles se répartit sur un total de 7 niveaux :
 - ⊗ le nouveau sous-sol présent sous une partie de l'emprise au sol de l'immeuble,
 - ⊗ le rez-de-chaussée (2 appartements),
 - ⊗ 4 étages intermédiaires (5 appartements par étage),
 - ⊗ 1 niveau en toiture (2 appartements « penthouse »).

- Dans la résidence MYOSOTIS, chaque appartement est identifiable sous une référence qui apparaît sous la forme d'une lettre suivie de 2 chiffres (« B 1.2 »). Le « B » pour le bloc B ; le premier chiffre (de « 0 » à « 5 ») pour le niveau de référence où se situe l'appartement et le second chiffre (de « 1 » à « 5 ») pour la position de l'appartement en question sur un plateau d'étage. Il en va à l'identique pour la résidence MAGNOLIA à l'exception près que la lettre « B » est remplacée par la lettre « C ».
- Le rez-de-chaussée de chacune des deux résidences comprend 7 garages dont 6 d'entre-deux disposent d'une surface accrue pour y créer, le cas échéant (moyennant option en plus du prix de l'appartement), une zone cave à part entière ; il suffit d'y ajouter une cloison et une porte.
- Chaque garage est d'office associé à une place de parking extérieure privative située dans la prolongation de celui-ci (sauf pour les garages CG5 à CG7).
- Des places de parkings extérieures complémentaires sont également privatisables et disponibles à la vente (moyennant option) à l'exception des places numérotées de 40 à 50 qui sont communes et réservées au stationnement des visiteurs (emplacements longeant l'avenue de la Crèche).
- Chaque résidence comporte un niveau sous-sol qui s'étend sous une partie du rez-de-chaussée et où sont regroupées un ensemble de 17 cavettes qui sont disponibles à la vente (moyennant option en plus du prix de l'appartement) indépendamment des appartements (en principe maximum une cave par appartement sauf accord particulier et en fonction du stock disponible).
- Le rez-de-chaussée regroupe en outre plusieurs locaux communs à vocation technique (local poubelles, locaux compteurs, local entretien, etc...). Le local poubelles, quant à lui, est accessible à la fois par les communs de chaque immeuble et par l'extérieur si la copropriété venait à opter en assemblée générale pour une solution de ramassage géré par une société privée. Ses dimensions permettent l'entreposage de containers à déchets de grand format (jusqu'à 1.110 litres).

Les résidences Myosotis et Magnolia font partie d'un ensemble juridique organisé en copropriété. Chacun des immeubles fait l'objet d'une « sous-copropriété » spécifique afin de pouvoir objectiver au mieux la répartition des charges et pour mieux en organiser la gestion. La copropriété qui regroupe les 2 nouveaux immeubles est indépendante de celle de la résidence Saint Jean située à l'angle de l'avenue de la Crèche et la rue du Poirier (voisin direct de la résidence MYOSOTIS).

Tous les appartements sont agrémentés d'une terrasse ou d'un balcon ; l'acte de base parle de « zone extérieure commune à usage privatif » pour que les frais d'entretien et/ou de réparation de ces éléments extrêmement visibles en façades soient pris en charge par la copropriété en cas de besoin.

2.4 Généralités liées à 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.

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.

Dans les locaux « buanderies », les équipements techniques sont prévus en pose apparente (chaudière, groupe de ventilation, tableaux de fusibles, câbles, collecteurs, tuyauteries et gainages dédiés). Les canalisations et gaines communes de collecte ou d'alimentation (ventilation, conduit de cheminée pour chaudière, décharges, colonnes d'eau froide, etc. ...) sont quant à elles regroupées à l'intérieur des différentes gaines techniques qui traversent l'immeuble.

Tout acquéreur accepte que des équipements communs issus des techniques spéciales puissent transiter dans sa cave privative et/ou dans son garage sans pouvoir contester leur présence auprès de la société promotrice ou de l'architecte (tuyaux de décharge, gaines techniques, tuyaux de chauffage, colonnes d'alimentation en eau, gaz et/ou électricité, chambre(s) de visite, etc. ...).

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 de 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.

L'acquéreur doit également comprendre qu'un certain nombre d'éléments figurant sur les plans ne sont pas compris dans le prix de vente de l'appartement qu'il 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 issus pour la plupart des plans de demande de permis d'urbanisme pour lesquels le ou les auteurs de projet n'avaient pas encore à satisfaire aux exigences de clients identifiés pour chaque unité. Ils se sont contentés 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 repris dans 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.

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. 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.

Aucune des modifications dont il est question ci-avant ne pourra constituer un motif valable pour revendiquer une quelconque renonciation à l'acquisition d'un appartement (rupture de contrat) ou réclamer des dommages pour non-respect contractuel du promoteur envers son client.

2.5 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...).

Les modifications apportées « en option » à la demande de l'acquéreur seront strictement limitées aux choix de parachèvements 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 parachèvements 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. La



s.a. SOTRABA 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. 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 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.

2.6 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.

2.7 Occupation de l'appartement

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

L'aménagement de son bien par l'acquéreur (meubles ou appareils divers), la réalisation de travaux par celui-ci avant cette date (tels que peintures ou autres ...) sera considérée d'office comme occupation des lieux et vaudra pour réception provisoire sauf accord écrit spécifique entre parties.

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 posteriori.

Après aménagement par l'acquéreur de son appartement 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, 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.

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 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.



2.8 Raccordements extérieurs

Les frais de raccordement de chaque immeuble aux divers réseaux d'égout, de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de télédistribution 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.

A noter également que l'implantation d'une cabine haute tension est prévue entre la résidence Saint Jean (bâtiment existant à l'angle de l'avenue de la Crèche et la rue du Poirier) et la future résidence MYOSOTIS. Celle-ci sera réalisée par la société promotrice et rétrocédée par la suite au Gestionnaire de Réseau de Distribution (GRD) ORES pour éviter à la copropriété tous frais d'entretien et de maintenance à postériori.

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 4.500,00 € 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 ⁽⁰⁾ 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 basse tension et compteur(s) d'eau).

En temps voulu, chaque acquéreur sera invité par la direction de chantier à 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 leurs seraient réclamés au cas par cas. Par la suite, tous les frais liés aux connexions et abonnements VOO et/ou PROXIMUS sont également à la charge des acquéreurs en fonction de leurs besoins.

(⁰) 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 renonciation à l'acquisition d'un appartement (rupture de contrat) ou réclamer des dommages pour non-respect contractuel du promoteur envers son client.

2.9 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.




2.10 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 l'équipement de la cabine haute tension).

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 ou l'état des murs, des plafonds, de la chape empêchent 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 installé ne subisse 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.

2.11 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, 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 des toutes dernières finitions, qu'il n'est pas possible de proposer une formule « standard » qui puisse parvenir à satisfaire tout le monde.

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.

2.12 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 et escaliers intérieurs (duplex). 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 société promotrice préviendra en temps utile les acquéreurs des différents choix à effectuer et de la façon d'y procéder auprès des fournisseurs partenaires qu'elle aura préalablement sélectionnés spécialement pour l'occasion.

2.13 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 elles ont été modélisées bien en amont de l'écriture du cahier des charges ; elles peuvent dès lors encore varier par rapport à la réalité.

3 GROS-ŒUVRE COUVERT FERME

3.1 Gros-œuvre

3.1.1 Terrassements

Les terrassements et démolitions préalables (si nécessaire) comprennent tous les travaux de déblais et de remblais éventuels. Les terres en excédent sont évacuées en dehors du site.

3.1.2 Fondations

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

3.1.3 Béton armé, prédalles et hourdis

L'étude des bétons armés a également été confiée au même bureau technique (MOBAT sprl).

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

Des poutrelles métalliques non apparentes dans les locaux habités peuvent remplacer les poutres en béton armé à certains endroits.

3.1.4 Structures

Le bâtiment est exécuté en maçonnerie portante.

3.1.4.1 Descriptions et généralités (pour mémoire) :

- Pour les niveaux hors sols, la partie intérieure portante de la maçonnerie mixte de façade est réalisée en blocs en silico-calcaire avec coupure thermique sous le premier tas de blocs du rez-de-chaussée ;
- Les murs intérieurs portants des niveaux hors sol sont également réalisés en blocs en silico-calcaire, sauf pour les zones où les éléments de gros œuvre (murs et plafonds) sont destinés à rester apparents. Les maçonneries apparentes sont quant à elles réalisées en blocs de béton.
- Pour le sous-sol (volume non chauffé et totalement « non habité »), les murs périphériques contre terres sont réalisés soit en « prémurs » (?), soit en volles de béton armé. 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. Les maçonneries en blocs de béton offrent un meilleur fini, lorsqu'elles restent à l'état brut, que des maçonneries en blocs de silico-calcaire. Pour l'ensemble de ces murs, aucun revêtement de finition n'est prévu à posteriori lors des opérations de parachèvements intérieurs (ni enduit, ni plafonnage, ni peinture) ;
- 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 un niveau de préfabrication plus ou moins élevé ;
- 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.

⁽¹⁾ : seuls les éventuels éléments en béton prescrits par le bureau d'ingénieur au rez-de-chaussée dérogeront à cette règle car ne pouvant pas être interrompus.

⁽²⁾ : éléments préfabriqués en béton avec armatures intégrées servant de coffrage perdu dans lesquels du béton est coulé pour liaisonner les différents éléments entre eux. Les prémurs, côté intérieur, sont destinés à rester apparents (pas de parachèvement, ni finition).

3.1.4.2 Spécificité(s) du projet :

- Certaines zones du rez-de-chaussée seront réalisées intégralement en blocs de béton car elles-aussi destinées à rester à l'état brut ; il s'agit des caves, garages, locaux techniques et couloirs du volume non chauffé qui desservent ces locaux (= zone commune secondaire).

3.1.5 Escaliers

Les escaliers de secours intérieurs qui desservent les différents niveaux sont réalisés en béton armé suivant la configuration figurant sur les plans d'exécution.

De conception préfabriquée en une ou plusieurs pièces, ils sont destinés à rester apparents. La finition à la surface des marches, en contact avec le fond de coffrage lors de sa fabrication, est d'aspect parfaitement lisse. Des nez antidérapants sont systématiquement prévus et intégrés à chaque marche.

La face inférieure des volées sera, quant à elle, d'aspect plus irrégulier (surface granuleuse) car lissée manuellement après coulage du béton en atelier (dépendant du mode de préfabrication).

Malgré les mesures de protection appliquées sur les marches 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.

L'aspect final de ces éléments doit être perçu comme des pièces de gros œuvre dépourvues de revêtement de finition, c-à-d avec toutes les tolérances esthétiques habituelles propres au béton brut de décoffrage (aspect en surface, uniformité de teinte, joint de reprise, fissuration de retrait, zones réparées, etc. ...).

3.1.6 Revêtements de façades

Le revêtement des façades est principalement constitué de :

- Soubassement en pierre bleue ;
- Façades proprement-dites : soit en crépis sur isolant, soit en panneaux de bardage ;
- Éléments décoratifs préfabriqués en béton architectonique.

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

3.1.7 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.

3.1.8 Balcons extérieurs

La plupart des balcons en saillie sont des éléments préfabriqués en béton architectonique (ton gris béton nature légèrement granuleux, au choix de l'architecte après examen de la gamme de finitions proposées par le fabricant).

Pour une série d'autres balcons, leur emprise au sol est directement issue de la prolongation d'une dalle d'étage. La partie extérieure de cette dalle est dissociée du reste par un accessoire spécial à coupure thermique de type « ISOTEC » ⁽³⁾.

⁽³⁾ : « rupteur thermique » destiné à traiter les phénomènes de condensation au droit des éléments structurels intérieurs qui se prolongent à l'extérieur tout en assurant la transmission des sollicitations structurelles grâce aux armatures en acier inoxydable qui traversent de part en part la couche d'isolant spéciale.

3.1.9 Seuils de fenêtres

En raison du choix opéré pour le matériau de façade (crépi sur isolant), l'ensemble de fenêtres seront équipées d'un seuil en aluminium (finition par thermolaquage et teinte assortie à celui des châssis).

Les portes et portes-fenêtres dites « marchables » situées au rez-de-chaussée ou donnant accès à une zone de terrasse ou à un balcon, poseront sur un seuil en pierre bleue (finition de la pierre bleue = adoucie – épaisseur = +/-5cm hors talon). Ces seuils ont une épaisseur de +/-5 cm et présentent des débordements latéraux également de +/-5cm.

A noter toutefois que les portes-fenêtres dites « marchables » donnant accès à un balcon en béton architectonique poseront soit directement sur le rebord en béton du balcon en question, soit sur une pierre bleue.

Pour les autres portes-fenêtres « non marchables » (ne donnant pas accès à un balcon), celles-ci seront équipées d'un seuil en aluminium emboîté sur le dormant inférieur des châssis et dont la finition est identique à celle des profilés de fenêtres (thermolaquage ⁽⁴⁾ en usine).

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 tout en privilégiant la fiabilité et l'aspect pratique.

(4) procédé de protection et de mise en peinture qui utilise des poudres époxy-polyester appliquées par un processus électrostatique et polymérisées à 200°C dans un four pour former un film résistant. Le procédé a en outre l'avantage sur d'autres techniques de ne pas utiliser de solvants.

3.1.10 Soubassement en pierre bleue

Les pieds des murs de façades (soubassement) sont revêtus de pierre bleue. Il s'agit d'améliorer la protection du revêtement de façade contre les projections d'eau en cas de pluie et dont les caractéristiques sont :

- finition de la pierre bleue = adoucie
- épaisseur = +/-2 à 3 cm (hauteur minimale de soubassement en pierre à partir du niveau rez-de-chaussée fini = +/-20 à 30 cm).

3.2 Toitures plates

3.2.1 Isolation thermique (toitures plates surplombant un espace habité et chauffé)

Il existe 2 cas de figure possible 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 « PIROTHERM ». Il s'agit de la combinaison entre un mortier isolant et des panneaux isolants (EPS et PUR) 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 PU ou en PIR tel que repris au point précédent.

3.2.2 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 visibles depuis les appartements pourront être recouvertes d'une couche de graviers roulés en guise de finition.

3.2.3 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 70mm en partie haute des façades et qui est soudée horizontalement à la membrane d'étanchéité de la toiture

3.2.4 Exutoire de fumées

La cage d'escalier commune de chaque immeuble 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 en cas de sinistre.

L'ensemble du système porte le label CE et est conforme à la norme européenne EN 12101-2 ainsi qu'à la norme belge NBN S 21-208-3:2018 relative à l'évacuation de chaleur et de fumée.

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

- D'une coupole en polycarbonate double paroi.
- D'un moteur de 24V d.c., placé sur le dormant qui permet une ouverture à distance de la fenêtre de toit.
- D'une unité de contrôle type connectée au réseau 220 V et équipée d'un bouton de désenfumage placé derrière une vitre à briser qui peut commander l'exutoire de fumée, équipé également d'une batterie de secours permettant une autonomie de fonctionnement pendant 72 heures après une coupure d'électricité.
- Si cela est demandé par les pompiers, d'un détecteur de fumée optique fait ouvrir de façon automatique l'exutoire de fumée après détection.

Le raccordement électrique est à charge du lot 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 compétant.

3.3 Bardage

3.3.1 *Généralités*

Certaines parties de façade de l'immeuble sont revêtues de panneaux de bardage (entre les différentes portes de garages sectionnelle au rez-de-chaussée). Le choix du matériau à mettre en œuvre se conformera conjointement aux plans de permis d'urbanisme d'une part et aux impératifs techniques à atteindre d'autre part pour assurer fiabilité, et durabilité.

Quelle que soit la solution retenue, la technique de pose se réfère aux recommandations émanant du fabricant, soit par collage, soit par fixation mécanique (vissage ou clouage). Quant à la teinte de ceux-ci, elle reste à définir par l'architecte en concertation avec la société promotrice pour satisfaire aux spécifications du permis d'urbanisme et pour s'accorder aux teintes des autres matériaux qui composent les façades (généralement assortiment avec la couleur des profilés des menuiseries extérieures).

3.3.2 *Les panneaux lisses*

Les portions de façade revêtues par un bardage de type lisse en parois mince se caractérisent par la mise en œuvre de panneaux au choix parmi les 2 options ci-dessous :

- Plaques ou bandes horizontales de fibre-ciment de type « CEMBRIT SOLID » ou « ETERNIT EQUITONE NATURA » (teintées dans la masse et recouvertes d'une couche de peinture acrylique opaque) épaisseur : +/- 8mm.
- Panneaux sandwich isolés identiques à ceux des portes de garages sectionnelles (épaisseur : +/- 40mm).

3.3.3 *Les ardoises artificielles*

Les parois des 2 édicules entourant la gaine d'ascenseur qui dépassent des toitures plates sont revêtues d'ardoises artificielles grand format de type « ETERNIT ALTERNA ». Il s'agit d'ardoises en fibres-ciment caractérisées par une surface parfaitement lisse, des bords droits et une finition par un coating mat. Le type d'appareillage est laissé à l'appréciation du couvreur en concertation avec l'architecte pour s'adapter au mieux aux surfaces à traiter et viser l'efficacité en termes d'étanchéité.

3.4 Menuiserie extérieure

3.4.1 *Châssis et quincaillerie*

Les menuiseries extérieures seront réalisées en profilés d'aluminium de ton gris anthracite uniforme côtés intérieur et extérieur (teinte RAL finale encore à préciser par l'Architecte en tenant compte du permis d'urbanisme). Les profilés sont dotés d'un dispositif interne de coupure thermique 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 oscillobattante, porte-fenêtre ou porte coulissante, présence d'une grille de ventilation, etc...). Aucune modification ne sera admise a posteriori.

(Signature)

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

- entièrement vitrée (vitrage clair) ;
- 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 la sollicitant à la fermeture automatique ;
- munie d'une serrure avec pêne « à rouleau » non verrouillable.

3.4.3 Caractéristiques de la 2^{ème} porte du sas d'entrée (entre hall commun et sas) :

- entièrement vitrée (vitrage clair) ;
- équipée d'une grille de ventilation en partie haute du vitrage ;
- sens d'ouverture vers l'extérieur ;
- équipée d'un tirant inox (+/-30cm) extérieur et d'une béquille côté intérieur ;
- équipée d'un dispositif la sollicitant à la fermeture automatique ;
- munie d'une serrure avec euro-cylindre et d'une gâche électrique raccordée sur le système de vidéo-parlophonie.

3.4.4 Vitrerie

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

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 44.2 - $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2.K$). 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.

3.4.5 Garde-corps extérieurs

Les ferronneries extérieures (garde-corps balcons et fenêtres) sont en métal et leur finition en surface est une peinture appliquée suivant le procédé de thermolaquage en usine de coloris identique aux châssis (teinte RAL à préciser par l'architecte). Le choix final du modèle sera validé en concertation avec l'architecte et la société promotrice sur base de la gamme proposée par le fabricant.

3.4.6 Portes de garage

La porte extérieure de chacun des garages et celle du local poubelles est de type sectionnelle. Bien que les garages ne soient pas repris dans le volume chauffé, les panneaux de portes sont néanmoins isolés. Leur commande d'ouverture et de fermeture est assurée par un moteur.

La porte de chaque garage est actionnable via télécommande (1 télécommande par garage) et via un bouton poussoir. La porte du local poubelles est commandable quant à elle via un clavier à code extérieur et un bouton poussoir côté intérieur. Toute télécommande supplémentaire peut être obtenue en option.

Les faces extérieure et intérieure de la porte sont constituées d'une tôle d'acier laquée (teinte RAL identique aux menuiseries extérieures de l'immeuble selon les recommandations de l'architecte côté extérieur et teinte blanche côté intérieur).

Un système de débrayage extérieur est prévu en cas de coupure de courant pour les garages non accessibles via une porte de service en lien avec les communs de l'immeuble.

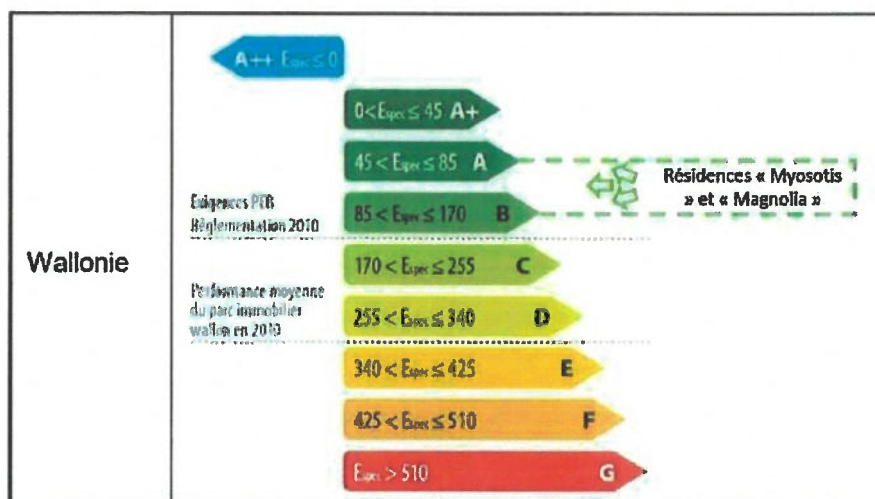


4 PERFORMANCES ENERGETIQUES (PEB)

4.1 Niveau global

L'indice de NIVEAU GLOBAL de consommation énergétique « Spécifique » (ou $E_{spéc}$) des résidences Myosotis et Magnolia se situe entre les valeurs A et B sur l'échelle d'efficacité reprise ci-dessous. A chaque unité de logement correspondra une équivalence en termes de résultat PEB car dans le logiciel de la Région wallonne, 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 de 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. Il s'agit avant tout d'informer tout acquéreur de manière très généraliste sur le niveau d'isolation et d'efficacité du bien qu'il compte acheter. En aucun cas, la référence faite à cette échelle de valeurs qui va du logement de type passif en haut de l'échelle (flèche bleue) à des logements dépourvus de toute isolation (flèche rouge) ne peut donner une quelconque garantie quant au respect d'un niveau de consommation précis et constant car il s'agit de paramètres liés à la notion de confort intérieur, propre à chacun d'entre-nous.



A noter également et pour être complet dans le domaine que l'indication de références ci-avant se contente de rappeler le seuil de valeurs à ne pas dépasser pour tous les logements neufs dont la dernière évolution majeure de la réglementation date (seulement) de 2010 en attendant une probable mise à jour l'année prochaine. Si les impositions en termes de $R_{spéc}$ n'ont plus évolué depuis, la Région wallonne a cependant continué à imposer le recours à des matériaux non seulement de plus en plus isolants sur le plan thermique mais aussi et surtout à des matériaux certifiés au travers de mises à jour régulières de sa banque de donnée intégrée au logiciel PEB.

4.2 Isolation thermique des parois extérieures

En termes de Performances Energétiques des Bâtiments, le responsable PEB a considéré que le volume dit « chauffé » se composait :

- Des 2 appartements du rez-de-chaussée ;
- De l'ensemble des appartements des niveaux +1, +2, +3, +4 et +5, zones communes à chaque étage comprises (pallier et cage d'escalier) ;
- De la partie des communs au rez-de-chaussée qui comprend : le sas d'entrée, le local technique adjacent au sas, le couloir donnant accès aux 2 appartements et la cage d'escalier. Cette zone commune sera appelée « zone commune principale » pour la différencier du reste des autres locaux du rez-de-chaussée, regroupés quant à eux dans la « zone commune secondaire ».

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 et/ou acoustiques 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 :

4.2.1 Menuiseries extérieures

Les châssis de fenêtre se composent de profilés en aluminium dernière génération à coupure thermique et de doubles vitrages super isolants ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{.K}$). L'association profilés et double vitrage garanti une valeur U_{window} max moyenne $\leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ respectant ainsi les normes les plus récentes en matière de PEB.

4.2.2 Façades

Les façades sont isolées de 2 manières différentes en fonction de la nature du revêtement extérieur :

- Panneaux EPS graphité (polystyrène expansé) d'une épaisseur de +/-20 cm sur lesquels est réalisé le crépi de finition.
- Panneaux en PU (polyuréthane) ou en PIR (polyisocyanurate) d'une épaisseur de +/-12 cm sous les zones revêtues d'un bardage (cf. bardage au rez-de-chaussée entre portes de garage) ou au droit de la bande périphérique du soubassement en pierre bleue.

4.2.3 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 (zone volume chauffé uniquement).

4.2.4 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 +/-14 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 +/-14cm décrites au point précédent.

4.3 Isolation thermique et acoustique des parois intérieures

4.3.1 Murs entre 2 appartements

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

4.3.2 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 est incorporé entre les 2 murs.

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

Dans ce cas de figure, si le doublage de parois est également conservé tout comme pour les 2 points précédents, le type d'isolant incorporé entre les 2 murs change ; il s'agit de panneaux isolants en PUR ou en PIR d'une épaisseur de +/-10cm.

4.3.4 Plancher entre 2 appartements

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

- Chape isolante thermique = couche monolithique composée d'un « mortier mousse » isolant de type « ISOBET » (épaisseur +/-6 cm) → voir détails chapitre 6.3.1.2 ci-après.
- Membrane acoustique = matelas mince de type « THERMOFLOOR » ou similaire (+/-6,5 mm) → voir détails chapitre 6.3.1.3 ci-après.

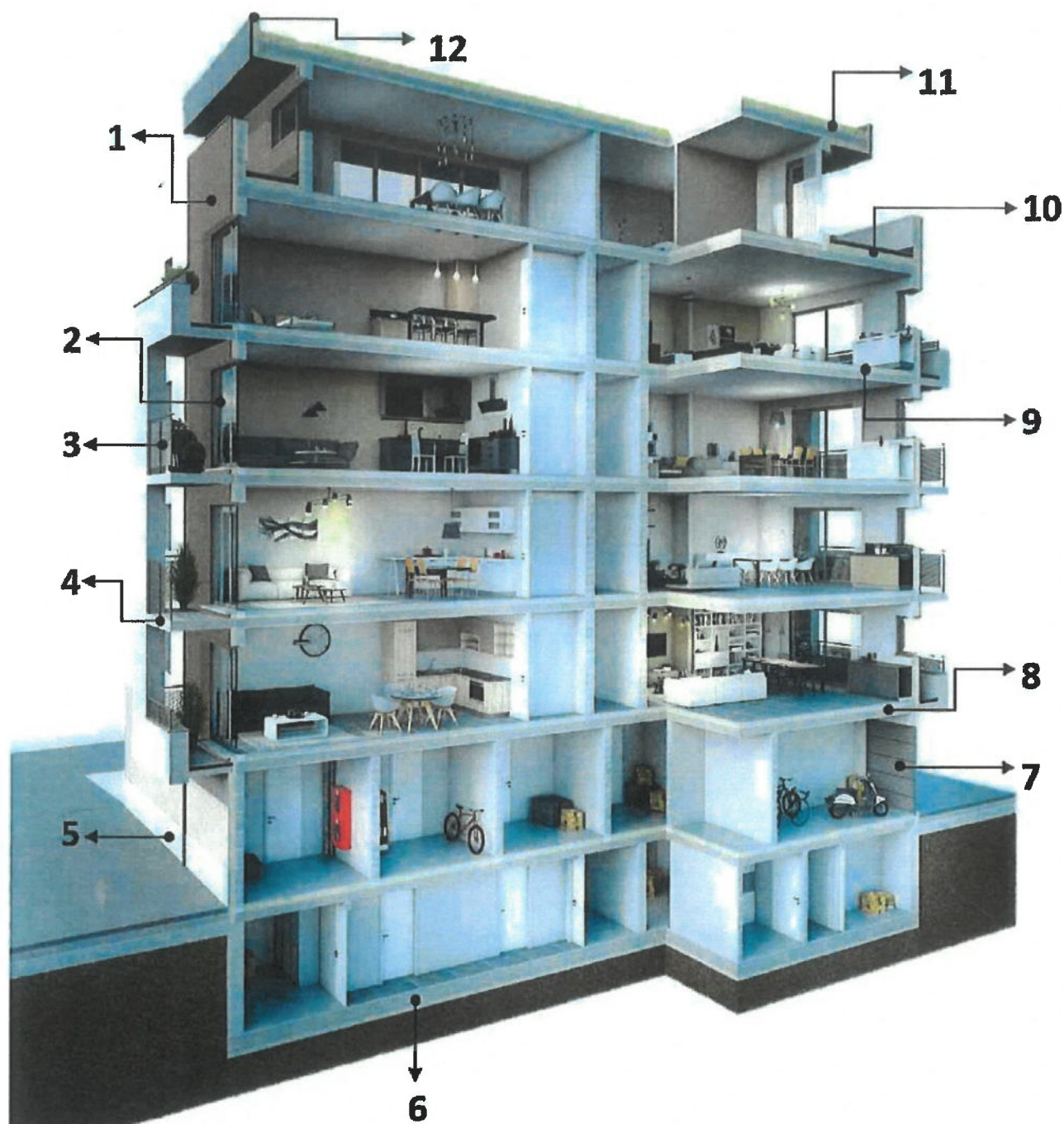


4.4 Composition des parois extérieures

4.4.1 Préambule

De manière à mieux visualiser le principe constructif de l'immeuble, la coupe 3D ci-après donne une série de précisions quant à la composition des différentes parois extérieures. Il s'agit avant tout d'un outil didactique et non d'un document contractuel car pouvant encore faire l'objet de modification(s) lors de la finalisation des plans d'exécution.

4.4.2 Coupe 3D hyperréaliste



4.4.3 Légende coupe 3D

1. Revêtement extérieur

- Enduit synthétique.
- Isolant en panneaux EPS graphités (polystyrène expansé) d'une épaisseur de +/- 20 cm.
- Mur porteur en blocs silico-calcaire épaisseur +/- 15 ou 17,5 cm ou en béton apparent (suivant étude ingénieur et zone concernée).
- Finition intérieure par couche de plafonnage.

2. Menuiseries extérieures

- Châssis en aluminium à coupure thermique + double vitrages super isolants ($U_g = 1,1W/m^2.K$).
- Seuil en pierre bleue pour les portes et les portes fenêtres « marchables » et seuil en aluminium thermolaqué pour tous les autres châssis.

3. Garde-corps

- Garde-corps métallique avec finition par thermolaquage.

4. Balcon

- Soit balcon préfabriqué en béton architectonique.
- Soit composition similaire à la paroi n° 10 ci-après avec les caractéristiques suivantes :
 - o Dalles en béton ou en grès cérame sur plots
 - o Tissus géotextile ;
 - o Etanchéité constituée d'une membrane bitumineuse de type « DERBIGUM » ou en caoutchouc synthétique de type « EPDM ».
 - o Isolant en panneaux semi-rigides polyuréthane (épaisseur +/- 12 cm).
 - o Pare vapeur.
 - o Plancher en prédalles béton (épaisseur +/- 7 cm) + chape de compression en béton armé avec pente intégrée et avec coupure thermique Intégrée au droit de la jonction intérieur – extérieur (épaisseur suivant recommandations ingénieur).
 - o Lattage en bois.
 - o Panneau de finition.

5. Soubassement

- Revêtement de finition en pierre bleue adoucie (épaisseur +/- 3 cm).
- Support de la pierre bleue en blocs béton ou terre cuite (épaisseur +/- 9cm).
- Isolant en panneaux PU (épaisseur +/- 10 cm).
- Mur porteur en blocs silico calcaire ou en blocs de béton (zones non plafonnées).

6. Dalle de sol (Caves)

- Béton poli sur radier (épaisseur +/- 25 à 30 cm) suivant recommandations ingénieur.

7. Portes sectionnelles

- Porte sectionnelle isolée et motorisée.

8. Plancher entre volume protégé et non protégé (Garage, cavettes et zone commune non plafonnée)

- Revêtement de sol (épaisseur +/- 1 cm).
- Chape ciment (épaisseur +/- 6 cm).
- Chape Isolante thermique en PU projeté (épaisseur +/- 10 cm).
- Plancher en prédalles béton (épaisseur +/- 7 cm) + chape de compression en béton armé (épaisseur +/- 14 cm suivant recommandations ingénieur).

9. Plancher entre étages protégés

- Revêtement de sol (épaisseur +/- 1 cm).
- Chape ciment (épaisseur +/- 6 cm).
- Feuille acoustique « THERMOFLOOR SILENCE » (épaisseur +/- 6,5 mm).
- Chape isolante thermique en « mortier mousse » « ISOBET » (épaisseur +/- 6 cm).
- Plancher en prédalles béton (épaisseur +/- 7 cm) + chape de compression en béton armé (épaisseur +/- 14 cm suivant recommandations ingénieur).
- Finition plafond par enduit pelliculaire.

10. Toiture plate terrasse

- Dalles en béton ou en grès cérame sur plots
- Tissus géotextile.
- Etanchéité constituée d'une membrane bitumineuse de type « DERBIGUM » ou en caoutchouc synthétique de type « EPDM ».
- Isolant :
 - o Soit en panneaux semi-rigides polyuréthane (épaisseur +/- 12 cm) sur film pare vapeur et chape de pente.
 - o Soit chape Isolante avec pente intégrée de type « PIROTHERM » avec intégration éventuelle d'un pare-vapeur.
- Plancher en prédalles béton armé (épaisseur +/- 7 cm) + chape de compression en béton armé (épaisseur +/- 14 cm suivant recommandations ingénieur). Présence d'une marche entre le séjour et la terrasse en fonction de l'épaisseur des différents complexes de dalle (intérieur et extérieur).

11. Toiture plate

- Etanchéité constituée d'une membrane bitumineuse de type « DERBIGUM » ou en caoutchouc synthétique de type « EPDM ».
- Isolant :
 - Soit en panneaux semi-rigides polyuréthane (épaisseur +/- 12 cm) sur film pare vapeur et chape de pente.
 - Soit chape Isolante avec pente intégrée de type « PIROTHERM » avec intégration éventuelle d'un pare-vapeur.
- Plancher en prédalles béton (épaisseur +/- 7 cm) + chape de compression en béton armé (épaisseur +/- 14 cm suivant recommandations ingénieur).
- Finition plafond par enduit pelliculaire.

12. Murs d'acrotère

- Finition en partie supérieure par profilé aluminium «T» soudé à la membrane d'étanchéité.

5 EGOUTS

5.1 Les eaux usées

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 qu'ils véhiculeront une fois le bâtiment en activité tout en tenant compte aussi du niveau d'égout en voirie. Des chambres de visite intérieures et/ou extérieures avec système de « doubles couvercles » sont prévues aux endroits stratégiques de jonction ; le nombre de ces chambres sera déterminé selon les plans d'exécution.

Les eaux noires (WC's) et les eaux grises (cuisines, salle de bains, buanderies) sont reprises par des circuits de canalisations distincts (sauf recommandation(s) contraire(s) de la part du bureau d'études). Dans la mesure du possible également et pour autant que la disposition des constructions sur la parcelle le permette (suffisamment de recul entre limite du domaine public et façade avant), la connexion de ces 2 réseaux ne sera réalisée qu'une fois en dehors des fondations, juste en aval de la chambre de disconnection.

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 définitive à mettre en œuvre.

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 accessibles sont quant à elles en 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 enterrées.

5.2 Les eaux de pluie

Un troisième circuit, totalement indépendant des deux autres, est également prévu pour assurer la récolte des eaux de pluie depuis toitures et terrasses. Conformément aux plans de permis d'urbanisme, le projet ne prévoit pas de collecte des eaux de pluie avant rejet à l'égout (citerne d'eau de pluie) car son utilisation en copropriété est habituellement sources de tensions et de divergences entre occupants (coûts d'entretien et de maintenance en comparaison du réel coût du m³ d'eau de ville, qui seront le ou les réels bénéficiaires de l'installation, notion d'équité entre copropriétaires, etc. ...).

5.3 Remarques

- En l'absence de système d'épuration privatif avant rejet à l'égout public (cf. recommandation du service Travaux de la Commune en la matière), la chambre de disconnection ou siphon disconnecteur, nécessitera une inspection régulière pour procéder à son entretien préventif car c'est l'endroit où pourront se former des amas graisseux avec un risque de bouchon à la longue. Le Syndic de l'immeuble sera sensibilisé sur la question et sera chargé de mettre en place un protocole de surveillance et d'intervention si nécessaire dès l'occupation des premiers appartements.
- Les pentes nécessaires ont été indiquées sur les plans d'exécution soit par l'architecte, soit par un bureau d'étude spécialisé de manière à permettre une collecte efficace et fiable en tout point. La société promotrice se charge toutefois de valider la cohérence du réseau d'égoutage avant sa mise en œuvre et, le cas échéant, communique à l'architecte les éventuelles évolutions qu'elle souhaiterait opérer.
- La direction de chantier, pendant les travaux, se charge d'identifier toutes les éventuelles modifications opérées aux plans de référence pour disposer à posteriori d'une parfaite connaissance du tracé.
- Le raccordement à l'égout public sera réalisé selon les directives et recommandations de l'Administration Communale. Pour rappel (cf. chapitre 2.8 ci-avant), son coût n'est pas compris dans le prix de vente des appartements.
- Pour autant que cela soit techniquement possible, chaque immeuble pourra disposer de son propre raccordement sur le collecteur public en voirie.

- Tout acquéreur d'un garage et/ou d'une cave accepte la possibilité que son bien puisse être traversé par un ou plusieurs équipements communs (canalisation(s) de décharge, chambre de visite ou autre). 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.



Simulation 3D des 2 immeuble face à la résidence MAGNOLIA

[Handwritten signature]

6 PARACHEVEMENTS & FINITIONS

6.1 Enduits

Tous les murs porteurs en maçonnerie lourde des locaux habitables sont plafonnés (zones principales des communs comprises car faisant partie intégrante du volume protégé et chauffé).

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

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

Tous les plafonds des locaux habitables reçoivent également un enduit de finition (zones principales des communs compris). Il s'agit d'un enduit dit « pelliculaire » en 2 couches qui est projeté, puis lissé.

Les locaux techniques et les zones secondaires des communs au rez-de-chaussée ne seront pas plafonnés (locaux repris dans le volume non chauffé et dont les matériaux issus du gros œuvre sont destinés à rester apparents).

Les travaux comprennent également tous les 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 qu'une société promotrice ne peut anticiper ou ne peut s'adapter en cours de route. L'ensemble de l'immeuble est soumis aux mêmes règles suivant les tolérances officielles de mise en œuvre et de résultat à observer dans chacune des disciplines.

Bien que les volées d'escalier en béton soient destinées à rester brutes (pas de finition), les murs des cages d'escalier des niveaux hors sol seront également plafonnés.

6.2 Caissons et faux-plafonds techniques

En fonction du tracé retenu pour le passage des gaines de ventilation reliant le groupe installé dans la buanderie aux différents locaux à desservir en reprise d'air, des zones de faux-plafonds localisées ou caissons « cache-tuyaux » pourront être prévus à divers endroits des appartements pour camoufler ceux-ci. Leur position est définie par la société promotrice en fonction de la configuration des gaines tel que prescrite par l'installateur. Au droit de ces zones en particulier, la société promotrice est autorisée à ne pas procéder à l'application d'un enduit de finition sur les éléments de gros œuvre puisqu'elles sont destinées à être camouflées par un caisson ou un faux-plafond.

A noter également que ce type de zone(s) est repéré à titre purement indicatif et provisoire sur les plans de vente car devant encore être validées sur les plans d'exécution une fois le tracé et l'encombrement des installations en techniques spéciales connus.

6.3 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. Leur composition varie dès lors d'un endroit à l'autre de l'immeuble.

6.3.1 Pré-chapes isolantes

6.3.1.1 Pré-chape thermique PU :

La chape au sol des appartements ainsi que la chape au sol de la zone principale des communs du rez-de-chaussée est en polyuréthane projeté sur une épaisseur de +/-10cm.

Il en va de même pour la chape au sol des appartements du 1^{er} étage qui surplombent la zone secondaire des communs car il s'agit d'un cas de figure où un espace chauffé est en contact avec un espace non chauffé.

6.3.1.2 Pré-chape thermique en mortier isolant :

La chape au sol entre 2 appartements ainsi que la chape au sol entre 2 étages de zones principales communes est réalisée en mortier isolant sur une épaisseur de +/-6cm. Il s'agit d'une couche

Handwritten signature/initials in blue ink.

monolithique de mortier de type « ISOBET » contenant un mélange de granules d'EPS recyclé (polystyrène expansé) et de vermiculite.

6.3.1.3 Feuille acoustique sur pré-chape thermique :

La chape au sol entre 2 appartements ainsi que la chape au sol entre 2 étages de zones principales communes est également complétée par une feuille acoustique de type « THERMOFLOOR SILENCE » (ép. : +/-6,5mm) qui est posée à même la pré-chape isolante. Les bandes seront apposées l'une contre l'autre en veillant à un chevauchement de +/-10 cm à chaque jointure et elles remonteront en pied de murs afin de former une plinthe en attendant la mise en œuvre de la chape. Cette mise en œuvre garantit une désolidarisation optimale de la pré-chape, la chape et des murs avec pour effet de limiter les bruits d'impact d'un étage à l'autre. On parle de chape « flottante ».

6.3.1.4 Remarque(s) :

Comme cela est décrit ci-avant, l'épaisseur de chape isolante sur la dalle du 1^{er} étage varie en épaisseur selon que les appartements se superposent à un autre logement ou à une zone de communs secondaires (cavettes et garages au rez-de-chaussée principalement). De manière à garder l'ensemble des niveaux finis de plain-pied sur l'ensemble de l'étage, la dalle structurale (prédalles + couche de compression en béton armé) verra son niveau d'assise varier en conséquence.

6.3.2 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. A défaut de contenir cette armature, les chapes pourront également être armées de fibres synthétiques pour en renforcer la résistance. Il s'agit de fibres de polypropylène offrant, pour une faible densité, une très forte résistance à la rupture et à l'usure dans le renforcement des chapes flottantes. L'épaisseur des chapes à carreler est de +/-6cm.

6.4 Revêtements de sol et revêtements muraux

6.4.1 Revêtement de sols des parties privatives

La déclinaison dite « de base » prévoit la fourniture et la pose des revêtements de sol. Ceux-ci sont de 2 types différents : les carrelages et le parquet stratifié.

6.4.1.1 Revêtement de sol en carrelages :

- Caractéristiques : grès cérame de premier choix avec ou sans bords rectifiés.
- Valeur de référence (prix d'achat fourniture hors pose) : 25,00 €/m² hors TVA + plinthes assorties (+5 €/mct HTVA).
- Locaux concernés :
 - Séjour,
 - Cuisine,
 - Salle de bain,
 - WC,
 - Hall et éventuel hall de nuit,
 - Buanderie.
- 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.

6.4.1.2 Revêtement de sol en parquet stratifié.

- Caractéristiques : parquet stratifié de type « BALTERIO » ou équivalent.
- Valeur de référence (prix d'achat fourniture et pose) : 37,00 €/m² HTVA y compris plinthes assorties et placement de l'ensemble.
- Locaux concernés : chambre(s).

6.4.2 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.

6.4.2.1 Revêtement de sol en carrelages :

- Caractéristiques : grès cérame de premier choix + plinthes assorties choisi par la société promotrice en concertation avec l'architecte.
- Locaux concernés : zones communes primaires (volume dit « chauffé »), à savoir :
 - le sas d'entrée,
 - le hall conduisant jusqu'à l'ascenseur et donnant accès aux 2 appartements du rez-de-chaussée,
 - le local technique entre cage d'escalier et façade,
 - les paliers d'étage de la cage d'escalier,
 - les différents paliers d'étage donnant accès aux appartements.

6.4.2.2 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.
- Mise en œuvre :
 - Une fois le béton en place, après un lissage grossier et lorsque la consistance du mélange permet une circulation sur la dalle, de fins granulats de quartz sont saupoudrés en surface,
 - A l'aide d'un « hélicoptère », la surface de la dalle est lissée mécaniquement afin d'obtenir une couche dure parfaitement lisse.
- Locaux concernés :
 - Ensemble du radier du niveau sous-sol,
 - Zone commune secondaire au rez-de-chaussée (volume dit « non chauffé »), à savoir : « accès cavette » et locaux techniques abritant les compteurs.
 - Zone privative au rez-de-chaussée ((volume dit « non chauffé »), à savoir : l'ensemble des garages et la cave entre local compteurs eau + gaz et « accès cavettes ».
- Remarque(s) :
 - Le résultat obtenu en surface est un béton poli de type industriel qui constitue à lui seul le revêtement de finition.
 - Les critères de consistance du béton livré sur chantier et de mise en œuvre de ce revêtement, destiné à rester apparent, respecteront les normes et tolérance d'application en vigueur au moment de l'exécution des travaux.
 - Comme tout élément en béton brut, l'aspect final de la surface au sol peut présenter des irrégularités de teinte, voire des traces (tâches) imprégnées dans la dalle résultant de conditions de mise en œuvre qui ne peuvent pas être rendues idéales (opérations de polissage soumis aux intempéries) et découlant aussi d'une « patine » inévitable occasionnée par les travaux de construction proprement-dit de l'immeuble qui auront lieu sur la dalle (construction de murs, pose d'étaie, stockage de matériaux et de machines, 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 une pente intégrée et des zones à contre-pente ne sont pas à exclure.

6.4.2.3 Remarques générales et divers :

- Les revêtements de sol sont posés sur une chape dure ordinaire armée en position dite « flottante » (non adhérente à la dalle structurelle).
- Pour rappel, la finition des escaliers intérieurs préfabriqués est en béton brut de décoffrage avec nez de marche antidérapant intégré. Bien que les marches ne soient pas destinées à recevoir un revêtement de finition, des plinthes sont néanmoins prévues et placées au droit de chaque marche, ainsi que le long des paliers principaux et intermédiaires entre 2 étages.

Handwritten signature and initials.

- 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 principales reprises dans le volume protégé.

6.4.3 Revêtement de murs intérieurs parties privatives

La valeur de référence des faïences murales pour les salles de bains est de 25 €/m² hors TVA et hors pose. Le choix du format et de la teinte des faïences est opéré par l'acheteur parmi la gamme de références sélectionnées pour le projet auprès du fournisseur partenaire de la société promotrice.

Les pans de murs concernés par les faïences sont ceux entourant les douches et les baignoires. La déclinaison dite « de base » prévoit les quantités suivantes :

6.4.3.1 Les douches :

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

6.4.3.2 Les Baignoires :

Pour autant que l'appartement soit équipé d'une baignoire, les murs qui l'entourent sont revêtus par un carrelage en faïences murales (faïences prévues entre la baignoire proprement-dite et le plafond). Le revêtement mural sur le tablier de la baignoire est également compris avec intégration d'un regard de visite pour permettre un accès à l'endroit du siphon.

6.4.4 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 encastres de part et d'autre dans la maçonnerie, sur une profondeur de +/- 1 cm. Ils dépasseront la face du plafonnage de +/- 2 cm.

6.5 Revêtement de sol extérieurs

6.5.1 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.

6.5.1.1 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.

6.5.1.2 Revêtement de sol en dalles ou carrelages sur plots :

Lorsque les zones de terrasses reposent sur des aires de toitures plates, 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 4.7 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 et évacuées par la suite via le réseau d'égouttage.

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

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 souci 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.

6.5.2 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 est prévue comme revêtement de finition sur la membrane d'étanchéité (avec interposition d'un feutre de protection de type « BIDIM » entre les 2 matériaux).

6.6 Menuiseries intérieures

6.6.1 Parties privatives

6.6.1.1 Portes palières :

Les appartements sont accessibles via une porte palière de sécurité anti-effraction 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 +/-92 cm (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 (à peindre) côté intérieur de l'appartement et agrémenté d'une finition façon plaquage bois côté extérieur ne nécessitant aucun autre traitement de finition à posteriori. Il faudra en effet respecter une uniformité côté couloir commun. La huisserie est quant à elle de type « BAJO Rf 30 » et composée d'un assemblage de tôles pliées en acier électro-zingué (ép. +/-2 mm) revêtues d'une sous-couche de primaire à 2 composants.

6.6.1.2 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 ;
- Profil de chambranle plat (sans moulures) ;
- Poignées et rosaces de finition 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).

6.6.1.3 Portes de caves :

Les portes intérieures 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 8 cm permettant une ventilation naturelle permanente du local ;
- Profil de chambranle plat (sans moulures) ;
- Poignées et rosaces de finition inox ;
- Paumelles aluminium ;
- Serrure à cylindre encastrée (fourniture de 3 clés par cylindre).

6.6.1.4 Portes de garage (portes piétonnes) :

Les portes intérieures d'accès aux garages depuis les communs 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 présentant les caractéristiques de résistance au feu de ½ heure (sauf avis contraire de la Zone de secours) ;
- Profil de chambranle plat (sans moulures) ;
- Poignées et rosaces de finition inox ;
- Paumelles aluminium ou inox (suivant fabricant et PV de certification de la porte et de ses accessoires) ;
- Serrure à cylindre encastrée (fourniture de 3 clés par cylindre) ;
- Equipée d'un rappel de porte la sollicitant à la fermeture.

6.6.2 Parties communes

L'ensemble des portes intérieures des communs est également de type « à peindre » ; il s'agit de blocs-portes prêts à poser. Certains d'entre elles présentent des caractéristiques de résistance au feu (1/2 heure) suivant les recommandations reçues par la zone de secours compétente (service prévention incendie) et suivant la norme en vigueur pour le compartimentage des immeubles multi-résidentiels. L'ensemble feuille de porte et huisserie sont également de type « à peindre ». Elles seront d'office sollicitées à la fermeture pour garantir le principe de compartimentage coupe-feu en toute circonstance et ne seront pas équipées de cylindre puisque ne devant jamais être fermées à clé.

6.6.3 Remarque(s)

- Le sens d'ouverture définitif des portes sera déterminé sur les plans d'exécution. Aucune modification ne sera admise à posteriori.

6.7 Peintures

6.7.1 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.

6.7.2 Parties communes

6.7.2.1 Généralités

Les murs et plafonds revêtus d'un enduit des parties communes principales 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 (dépoussiérage, révision à l'enduit si nécessaire, ponçage, ...) voire dégraissés ou nettoyés si nécessaire sur leur entièreté. La préparation et le nettoyage du support ne peuvent en aucun cas entamer ou abîmer les surfaces à peindre.

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 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 qui devraient encore être réalisés, ainsi qu'une prévision de planning s'y rapportant.

6.7.2.2 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).
- Retouches à l'enduit (si nécessaire) et léger égrainage.
- Application d'un joint acrylique souple à la jointure plafond/murs.
- Application d'une couche de peinture 100% acrylique avec ajout d'additifs PU (aspect mat à satiné).

6.7.2.3 Blocs-portes de type « à peindre »

Conseils de mise en œuvre pour le traitement de la feuille de porte et de 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.

6.7.2.4 Tôlerie métallique

Conseils de mise en œuvre pour le traitement de la face extérieure de la huisserie des portes palières des appartements, ainsi que, le cas échéant et si jugé nécessaire, celle des portes palières d'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.

6.7.2.5 Remarques

- Les parties communes secondaires dont les murs et plafonds sont laissés à l'état de gros œuvre ne sont pas concernées par la mise en peinture. Les portes d'accès aux caves, garages privatifs et locaux techniques restent dès lors non peintes.
- Si cela s'avère nécessaire, les portes palières d'ascenseur peuvent être peintes à postériori de leur installation car elles sont livrées d'usine déjà traitées.
- Seule la huisserie métallique côté extérieur des portes palières d'appartement est mise en peinture à postériori de leur installation ; la feuille de porte étant livrée d'usine avec un revêtement de finition (plaquage bois).



6.8 Cuisine

Pour chaque appartement, il est prévu l'installation d'une cuisine équipée avec meubles, appareils électroménagers et raccordement à l'installation de plomberie.

La valeur de cette cuisine est fixée à 5.000 € HTVA et est compris dans le prix de vente de l'appartement. Ce prix comprend le mobilier, les appareils électroménager, l'évier, le robinet, le plan de travail ainsi que la pose et le raccordement de l'ensemble.

L'acquéreur pourra opter pour un agencement de cuisine de son choix à la condition impérative de s'adresser auprès du fournisseur désigné par la société promotrice qui élaborera un projet personnalisé tout en tenant compte de l'ensemble des impératifs techniques de l'immeuble. Le montant total de la cuisine « sur mesures » après décompte sera facturé « en direct » à l'acquéreur par le cuisiniste et SOTRABA remboursera le budget cuisine repris ci-avant sur présentation de la facture dûment acquittée.

A noter que, 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a small crossbar.

7 TECHNIQUES SPECIALES

7.1 Electricité

7.1.1 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 de l'Entrepreneur. Les prises de terre sont raccordées sur une boucle de terre située en fond de fouille.

Chaque appartement dispose de son tableau divisionnaire (tableau de fusibles) avec protections ; il est implanté dans la majorité des cas dans le local buanderie. La distribution des câbles s'effectue en chape sous tube ou par encastrément dans les murs et parois. Les plaquettes de finition des interrupteurs et prises de courant sont de teinte blanche ou blanc cassé.

Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend :

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

Cette installation sera encastrée dans tous les locaux plafonnés et apparente dans les pièces non habitables.

Un compteur individuel par appartement sera placé suivant les directives de la société distributrice.

La consommation électrique des parties communes de l'immeuble (sous-sols, 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.

Dans les parties communes et aux terrasses, l'installation comprend aussi la fourniture et le placement d'appareils d'éclairage appropriés à l'usage sélectionnés pour garantir un niveau de lux conformes aux normes en vigueur. La sélection de ces appareils, ainsi que leur quantité sera soumise pour approbation à l'architecte en concertation avec la société promotrice.

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'ouverture en permanence.

Des éclairages de sécurité sont disposés aux endroits stratégiques des communs de l'immeuble (zones de circulation) pour permettre l'évacuation des occupants en cas de coupure de courant. Il s'agit de blocs autonomes fluo avec batterie ou des appareils d'éclairage eux-mêmes qui disposent en plus de cette fonction spécifique) répondant aux différentes normes en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis.



7.1.2 Description installation parties privatives :

Chaque appartement bénéficie de la série d'équipements repris ci-dessous ; il s'agit de la déclinaison dite « de base » :

Séjour :	2 points lumineux deux directions 4 prises de courant simple 1 prise de courant triple 1 prise avec câble UTP catégorie 5 et câble coaxial
Hall entrée :	1 point lumineux double direction 1 poste ouvre-porte et vidéophonie 1 sonnerie palière
Hall de nuit (si d'application) :	1 point lumineux deux directions
Cuisine :	1 point lumineux simple direction 1 prise hotte 1 prise lave-vaisselle 1 prise frigo 1 prise four 1 prise micro-onde 1 circuit cuisinière électrique 3 prises de courant simple pour plan de travail 1 point lumineux simple direction (sous meubles hauts)
Chambre parents (principale) :	1 point lumineux double direction 3 prises de courant simple 1 prise avec câble UTP catégorie 5 et câble coaxial
Chambre enfants ou bureau (si d'application) :	1 point lumineux simple 3 prises de courant simple 1 prise avec câble UTP catégorie 5 et câble coaxial
Salle de bains :	2 points lumineux simples bipolaires (1 mural et 1 plafonnier) 1 prise de courant simple
WC :	1 point lumineux simple direction
Buanderie :	1 point lumineux simple direction 1 prise de courant pour machine à laver 1 prise de courant pour séchoir 1 prise pour le groupe de ventilation 1 prise pour la chaudière 1 prise simple
Balcon ou terrasse :	1 point lumineux simple (avec appareil d'éclairage)
Garage (si d'application) :	1 point lumineux simple direction 1 prise de courant simple 1 prise de courant simple pour le moteur de la porte 1 bouton poussoir pour l'ouverture de la porte
Cave (si d'application) :	1 point lumineux simple direction 1 prise de courant simple
Divers :	Un détecteur de fumée autonome est livré à l'acquéreur le jour de la réception provisoire lui laissant le soin de l'installer dans la pièce qu'il souhaite pour viser à la fois efficacité et esthétique dans son intérieur.

7.1.1 Installation parties communes :

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 (points lumineux raccordés sur boutons-poussoirs avec minuterie ou intégrés dans un circuit avec détection de mouvements et temporisation pour un allumage automatique). L'installation est soumise pour approbation à l'architecte avant validation et mise en œuvre sur chantier.

7.2 Chauffage

7.2.1 Généralités

La production de chauffage (radiateurs) et de l'eau chaude sanitaire dans chaque appartement est prévu à partir d'une chaudière individuelle alimentée au gaz de ville (chaudière dite « à condensation » de type « VAILLANT »). La chaudière est placée dans l'appartement (buanderie).

Le dimensionnement de l'installation est calculé au cas par cas afin de définir de manière précise la puissance de chauffage nécessaire dans chacune des pièces et en finalité la taille des radiateurs selon leur valeur d'émission. L'ensemble des calculs se base sur la norme européenne EN442 définissant les émissions calorifiques des radiateurs pour les installations fonctionnant sous le régime des basses températures. Les calculs intégreront aussi d'autres paramètres (situation de l'appartement au sein de l'immeuble, orientation, niveau global d'isolation thermique « K », configuration en plan des différents locaux, etc...) pour garantir les températures de confort suivantes

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

Les températures ci-avant sont garanties par – 8° extérieurs à condition que l'immeuble soit occupé.

L'installation est basée sur le principe d'une alimentation de type « bi-tube » vers tous les corps de chauffe. Ainsi, chaque radiateur est alimenté au départ d'une conduite spécifique issue du collecteur principal. De la même manière chaque canalisation raccordée à la sortie du radiateur va rejoindre le collecteur de retour pour reconduire l'eau refroidie directement vers la chaudière.

Les tuyauteries au départ des collecteurs sont en Polyéthylène Réticulé haute densité PER (HDPE) avec gainage de protection.

Les radiateurs, de type « traditionnel » à eau chaude (face avant « gaufrée »), sont composés d'un ensemble de panneau(x) et d'ailette(s) en tôle d'acier laqué (teinte blanche RAL 9016). Des plans d'exécution spécifiques au chauffage mentionnent la position de ceux-ci dans chaque pièce ainsi que leurs dimensions.

Les tuyauteries de raccordement de chacun d'entre eux sortent directement du mur, de +/- 10cm au-dessus du niveau fini de la pièce (sauf si le radiateur est adossé sur un élément en béton massif, les tuyaux d'alimentation dans ce cas précis sortiront du sol pour ne pas déformer les ouvrages structurels).

Chaque radiateur est équipé d'une vanne thermostatique pour une régulation de la température local par local. La pièce de séjour est quant à elle équipée d'un thermostat d'ambiance à affichage digital pour permettre, si nécessaire, la programmation de plages horaires de fonctionnement ou de mise en veille de l'installation pendant la journée.

7.3 Ventilation

7.3.1 Généralités

Pour se conformer à la norme NBN D50-001, la ventilation des locaux au sein de chacun des appartements est assurée par un système de ventilation individuel qui prévoit une amenée d'air neuf naturelle dans les locaux dits « secs » (« pièces de vie » telles que le séjour et les chambres) et une extraction d'air vicié mécanique dans les locaux dits « humides » (WC, de la buanderie, de la salle de bain et de la zone cuisine (même si espace ouvert dans le séjour)). Il s'agit d'un système de ventilation de type simple flux (type C).

L'amenée d'air neuf se fait au travers de grilles intégrées dans certains châssis de fenêtre et l'extraction d'air vicié s'effectue quant à elle via un réseau de gaine reliées à un moteur (groupe de ventilation proprement-dit), lui-même relié sur le système de collecte commun de l'immeuble intégré en gaine technique et avec sortie en toiture.

Pour que le flux d'air puisse transiter efficacement des locaux dits « secs » vers les locaux dits « humides » lorsque les portes entre locaux sont fermées, la norme NBN D50-001 impose de détalonner chacune de ces portes (jour au bas de la feuille de porte de min. 10mm). La norme impose également à l'acquéreur de veiller au bon fonctionnement permanent du système de ventilation ; il s'agit d'une installation qui ne peut en aucun cas

Signature

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.
L'intégration de la bouche de ventilation de la cuisine fera partie du poste cuisine et sera réalisée par le cuisiniste.

Les couloirs communs aux différents étages, ainsi que la cage d'escalier seront également ventilés. Tout comme pour les appartements, l'installation sera de type simple flux avec un apport naturel d'air frais depuis l'extérieur via une série de grilles en façade(s) et une extraction mécanique de l'air vicié au moyen d'un groupe de ventilation placé au dernier étage de la cage d'escalier. Le flux d'air généré transitera d'un point à l'autre soit au travers du détalonnage réalisé au bas des feuilles de portes intérieures, soit via des grilles placées dans les murs ou les portes intérieures. Chaque acquéreur veillera à ne pas obstruer le bon fonctionnement du système même si des dispositifs sont intégrés aux parois d'un local lui appartenant (cave, garage).

7.4 Installation sanitaire

7.4.1 Généralités

Chaque appartement dispose d'un compteur en eau froide individuel placé au rez-de-chaussée dans le local technique dédié et selon les directives de la régie des eaux (SWDE).

Une canalisation d'eau froide assure la jonction entre compteur et le local où il est prévu de placer le système de chauffage (buanderie). C'est à cet endroit qu'une vanne d'isolement est prévue pour permettre de couper de chez soi le circuit en eau de l'appartement.

Les tuyauteries d'alimentation en eau chaude et eau froide de l'ensemble de l'installation privée au sein d'une unité de logement 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'appareil à alimenter. Il n'y a donc ni raccord, ni soudure en chape. Les collecteurs se trouvent à des endroits définis par l'installateur en concertation avec la société promotrice et l'architecte.

En fonction de la région, l'eau de ville présente des taux variables d'hydrogénocarbonate 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 & Co. MICROMET » sur la conduite d'arrivée de chauffage.

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

Les décharges sont réalisées au moyen de tuyauteries en polyéthylène haute densité basse pression à l'exception du réseau de canalisations en pose apparente qui transitent dans les zones de l'immeuble non plafonnées (sous le plafond du niveau sous-sol par exemple) et du réseau d'égouttage en extérieur, réalisés quant à eux en tuyaux PVC. L'ensemble du réseau de décharges est dimensionné pour être parfaitement compatible avec les débits d'eau à y collecter et le plan qui s'y rapporte est soumis par l'installateur à la supervision de l'architecte en concertation avec la direction de chantier de la société promotrice.

La ventilation primaire des appareils sanitaires est également prévue. Elle sera réalisée par prolongation des canalisations de décharge principales situées dans les gaines techniques vers la toiture.



7.4.2 Description installation parties privatives

Chaque appartement bénéficie de la série d'équipements et appareils sanitaires repris ci-dessous ; il s'agit de la déclinaison dite « de base » :

Appareil sanitaire	Descriptif
WC suspendu	• 1 cuvette suspendue en porcelaine – réf. VAN MARCKE « INTRO STAR » - teinte blanche ; • 1 bâti support GEBERIT (chasse encastrée) ; • 1 plaque de commande à 2 touches GEBERIT – blanc ; • 1 siège WC– réf. VAN MARCKE « HARO New Comfort » - teinte blanche et charnières inox ;
Lave-mains	• 1 lave-mains en porcelaine - réf. VAN MARCKE « INTRO STAR » (dim. : +/-36 x 25cm) ; • 1 robinet de lave-mains eau froide – référence GROHE « Costa L » - laiton chromé finition brillante ; • 1 crépine et siphon lave-mains/bidet ;
Meuble lavabo double cuvettes (suivant agencement SDB → voir plans)	Mobilier réf. VAN MARCKE gamme « INTRO » composé de : • 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 NOW » (largeur +/-120 cm, profondeur +/-49,5cm, hauteur +/-60cm), 2 portes avec surfaçage en mélaminé de teinte blanche ; • 1 miroir mural « INTRO NOW » (dim. : +/-120 cm x 65 cm) ; • 1 élément éclairage (LED) ; • 2 robinets mitigeurs monocommandes – réf. GROHE « EUROSTYLE COSMOPOLITAN » - laiton chromé finition brillante ;
Baignoire (si prévu → voir plans)	• 1 baignoire en acrylique à encastrer – réf. PORCHER « Ulysse » (dim. : +/- 170cm x 75cm x Ht. 41cm) ; • 1 vidage automatique BAIN GEBERIT ; • 1 robinet mitigeur monocommande bain/Douche avec set de douche - réf. GROHE « EUROSTYLE COSMOPOLITAN » - chromé.
Douche (si prévu → voir plans)	• 1 tub en matière synthétique composite - réf. VAN MARCKE « ESQU » (dim. : de +/-90 x 90 x 3.5cm à +/-180 x 90 x 3,5cm suivant agencement SDB → cf. plans), teinte blanche ; • 1 robinet mitigeur monocommande douche – réf. GROHE « EUROSTYLE – COSMOPOLITAN » – 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) ; • Paroi(s) pour douche – réf. « Van Marcke Origine » ou « VMO » – profilés alu – verre de sécurité transparent (ép. : +/-8mm pour paroi fixe (LINE EASY) et +/-6mm pour paroi coulissante (SWING EASY) : – Pour dimensions tub de +/-180 x 90cm entre 3 murs (accès grand côté) = 1 paroi fixe « VMO LINE EASY » (dim. +/-120 x 200cm). – Pour dimensions tub de +/-160 x 90cm entre 3 murs (accès grand côté) = 1 paroi fixe « VMO LINE EASY » (dim. +/-100 x 200cm). – Pour dimensions tub de +/-140 x 90cm avec dégagement latéral et entrée petit côté = 2 parois fixes « VMO LINE EASY » (dim. 1x +/-140 x 200cm et 1x (retour) +/-30 x 200cm) ; – Pour dimensions tub de +/-120 x 90cm entre 3 murs (accès grand côté) = 1 paroi fixe avec porte coulissante « VMO SWING EASY » (dim. +/-120 x 195cm).

7.4.3 Listing équipements par appartement

Résidence MYOSOTIS	Baignoire (dim.)	Tub douche (dim.)	Paroi de douche (dim.)	Lavabo double	WC	Lave- mains
B.0.1	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.0.2	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.1.1	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.1.2	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.1.3	/	120 x 90	VMO SWING EASY (coulissant) 120cm	1	1	1
B.1.4	/	160 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 100cm	1	1	1
B.1.5	/	180 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 120cm	1	1	1
B.2.1	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.2.2	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.2.3	/	120 x 90	VMO SWING EASY (coulissant) 120cm	1	1	1
B.2.4	/	160 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 100cm	1	1	1
B.2.5	/	180 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 120cm	1	1	1
B.3.1	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.3.2	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.3.3	/	120 x 90	VMO SWING EASY (coulissant) 120cm	1	1	1
B.3.4	/	160 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 100cm	1	1	1
B.3.5	/	180 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 120cm	1	1	1
B.4.1	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.4.2	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.4.3	/	120 x 90	VMO SWING EASY (coulissant) 120cm	1	1	1
B.4.4	/	160 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 100cm	1	1	1
B.4.5	/	180 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 120cm	1	1	1
B.5.1	/	180 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 120cm	1	1	1
B.5.2	170 x 75	140 x 90	/	1	1	1

Résidence MYOSOTIS	Baignoire (dim.)	Tub douche (dim.)	Paroi de douche (dim.)	Lavabo double	WC	Lave- mains
B.0.1	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.0.2	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.1.1	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.1.2	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.1.3	/	120 x 90	VMO SWING EASY (coulissant) 120cm	1	1	1
B.1.4	/	160 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 100cm	1	1	1
B.1.5	/	180 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 120cm	1	1	1
B.2.1	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.2.2	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.2.3	/	120 x 90	VMO SWING EASY (coulissant) 120cm	1	1	1
B.2.4	/	160 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 100cm	1	1	1
B.2.5	/	180 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 120cm	1	1	1
B.3.1	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.3.2	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.3.3	/	120 x 90	VMO SWING EASY (coulissant) 120cm	1	1	1
B.3.4	/	160 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 100cm	1	1	1
B.3.5	/	180 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 120cm	1	1	1
B.4.1	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.4.2	/	140 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 140cm + retour 30cm	1	1	1
B.4.3	/	120 x 90	VMO SWING EASY (coulissant) 120cm	1	1	1
B.4.4	/	160 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 100cm	1	1	1
B.4.5	/	180 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 120cm	1	1	1
B.5.1	/	180 x 90	VMO LINE EASY (fixe) 120cm	1	1	1
B.5.2	170 x 75	140 x 90	/	1	1	1

L'acquéreur pourra choisir d'autres appareils auprès du fournisseur désigné par SOTRABA moyennant décompte vis-à-vis de l'équipement prévu dans la déclinaison dite « de base ».

Les bâti-supports (chasses encastrées des WC's) sont « habillés » d'un caisson en panneaux de fibres de moyenne densité hydrofuge (MDF). La paroi avant du caisson sera fixée de telle manière à s'appuyer totalement contre le châssis métallique qui supporte le mécanisme de chasse pour qu'il soit maintenu parfaitement en place (aucun espace ou vide ne pouvant être constaté entre panneau et cadre support du mécanisme de chasse). Le caisson épouse la forme du cadre-bâti ; il sera laissé dans sa finition lisse naturelle et « prêt à peindre ».

7.4.4 Equipements sanitaire dans les communs

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

- 1x compteur eau réservée aux communs et, si nécessaire, 1x compteur réservé au circuit incendie (alimentation des dévidoirs à alimentation axiales prévus à chaque étage → détail, voir article 7.7.1 ci-après)
- 1x robinet eau froide extérieur en façade avec purgeur intégré.
- 1x déversoir en porcelaine blanche avec robinet mélangeur eau froide/eau chaude.
- 1x chauffe-eau électrique 10 litres (modèle sous évier).

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a small flourish.

8 DIVERS

8.1 Ascenseurs

Chaque résidence 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 type d'ascenseur à entraînement électrique à traction directe sans local des machines et dont l'armoire de commande est intégrée aux côtés de la porte palière du dernier niveau à desservir.

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, glace, 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 parties communes et appartements ne sont pas encore réceptionnés dans leur totalité. C'est au Syndic, pour le compte de la copropriété, à qui revient la prise en charge des démarches et des frais liés au contrat d'entretien de l'appareil dès le terme de sa période de garantie légale.

8.2 Mains courantes des escaliers intérieurs

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.

8.3 Moyen 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 :

8.3.1 *Dévidoirs incendie*

Des dévidoirs muraux à alimentation axiale pour l'extinction des incendies sont prévus à chaque étage, y compris dans au niveau sous-sol. Ceux-ci sont intégrés dans une armoire en tôles d'acier (teinte rouge RAL 3000) avec porte.

8.3.2 *Extincteurs*

Le nombre d'extincteurs, leur type ainsi que leur positionnement respectera les recommandations figurant dans le rapport de prévention des pompiers délivré lors de l'acceptation du permis d'urbanisme ou en concertation avec l'officier préventionniste du service régional d'incendie compétant (minimum un extincteur à poudre de 6Kg aux côtés de chaque dévidoir à alimentation axiale).

8.3.3 *Pictogrammes et signalétique*

Pour se conformer aux exigences des normes liées à la lutte contre l'incendie, 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. Le positionnement de ces pictogrammes, ainsi que leur nombre sera défini en concertation avec l'officier préventionniste du service régional d'incendie pour s'assurer que tous ont été placés aux endroits stratégiques de l'immeuble de l'immeuble.

8.4 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 chacun des immeubles, soit directement à rue, de part et d'autre de l'allée centrale donnant accès à ceux-ci. Quelle que soit leur implantation, elles sont de type métallique laquées d'une teinte RAL standard, conçues par le bureau d'architectes en concertation avec la société promotrice et dimensionnées suivant les normes en la matière.

8.5 Remarques

- a) Les placards, cuisines, mobilier, arbres éventuels, aménagements des abords ... dessinés sur les plans le sont à titre indicatif et ne sont pas prévus dans le cadre de la présente réalisation ;
- b) Bien que toutes les vues de type 3D et 2D soient toujours réalisées sur base des plans d'architecte, ce sont ces derniers qui prévalent lors de la description technique du bien.
- 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 l'acquéreur si ce dernier souhaite apporter des changements aux plans d'exécution.



Simulation 3D de la résidence MYOSOTIS (façade latérale gauche)




9 ABORDS

9.1 Généralités

Les travaux à mettre en œuvre font référence au plan d'aménagements extérieurs dressé par le bureau d'architectes. Lors de la mise en exécution des travaux, ce plan, repris de la version de plans de demande de permis d'urbanisme, pourra encore faire l'objet d'adaptations, de corrections ou d'évolutions afin de garantir un ensemble complet et parfaitement fonctionnel. 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 et d'accès aux immeubles en tenant compte d'une distinction de matériaux (pavés béton, bordure, filet d'eau, avaloir, tarmac, graviers, dalles gazon, etc...). Le plan d'exécution final définira la nature de ces matériaux, 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 et de stationnement.
- L'aménagement des parterres de plantations sur les zones définies comme étant communes.
- 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 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 contreventements nécessaires pour assurer le parfait maintien de l'ensemble.

Le nivellement de la parcelle en fin de chantier est destiné à profiler le relief autour des bâtiments 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 des 2 immeubles.

Il est également à noter que seules les terres arables issues des travaux réalisés sur l'étendue du terrain seront réutilisées si nécessaire en couche finale autour des bâtiments ; 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 un plus haut que la normale lors de la réalisation des travaux).

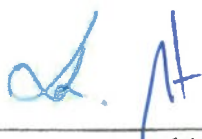
Le pavage est constitué de klinkers en béton de format carré (+/-16cm x 16cm) ou rectangulaire (+/-22cm x 11cm) de teinte gris moyen et/ou gris foncé de manière à hiérarchiser les zones. Les pourtours de la zone pavée sont délimités par des bordures en béton de teinte gris moyen (sauf le long de la façade et le long des aménagements du domaine public).

Les voiries intérieures donnant accès aux différentes places de parking, garages et halls d'entrée sont revêtue d'une couche hydrocarbonée (tarmac).

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

9.2 Remarques

- Il est bien évident que la mise en œuvre des zones extérieures verdurées 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 si des zones de pelouses étaient semées, la copropriété prend en charge tous les frais d'entretien, de taille, d'arrosage et d'apport d'engrais de manière à contribuer à un développement dans les meilleures conditions.



Simulation 3D de la façade avant des 2 immeubles



Simulation 3D des 2 immeubles en vue aérienne (façades avants et latérales droites)

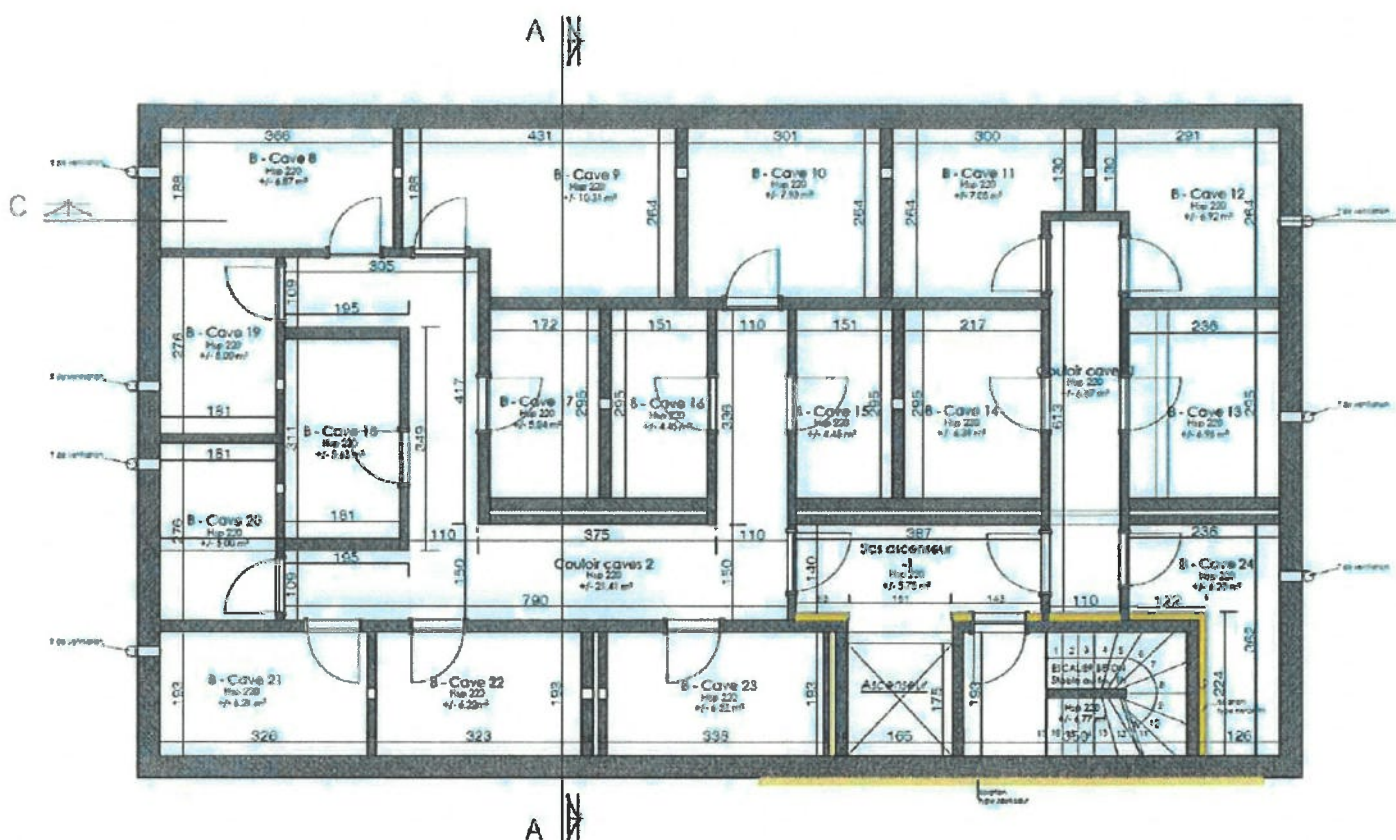
Handwritten signature in blue ink.

10 PLANS D'ETAGES

Plan de vente diffusé à titre indicatif

Non contractuel sous réserve du plan d'exécution final

10.1 Résidence Myosotis - Niveau sous-sol



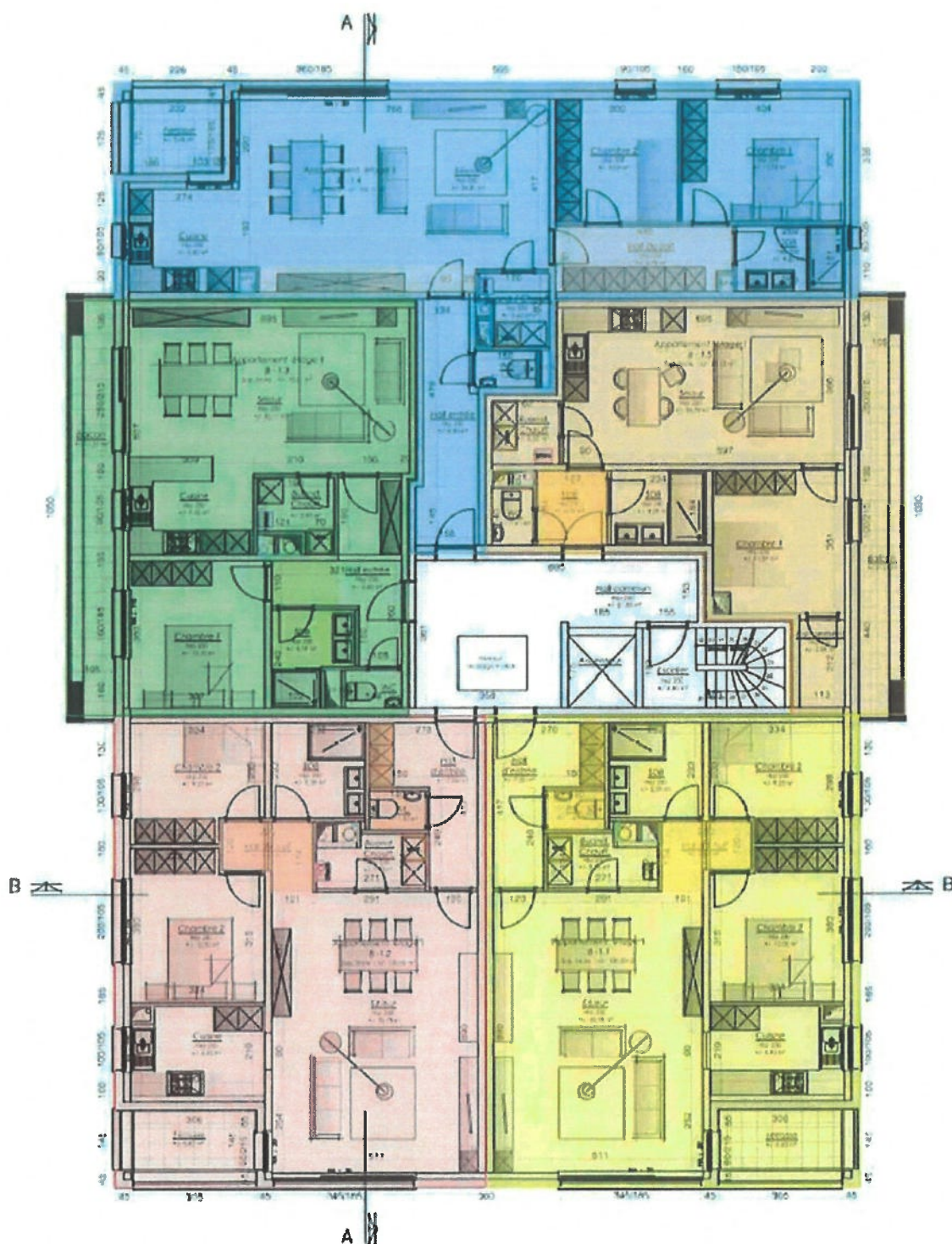
Handwritten signature and initials.

10.2 Résidence Myosotis - Niveau rez-de-chaussée

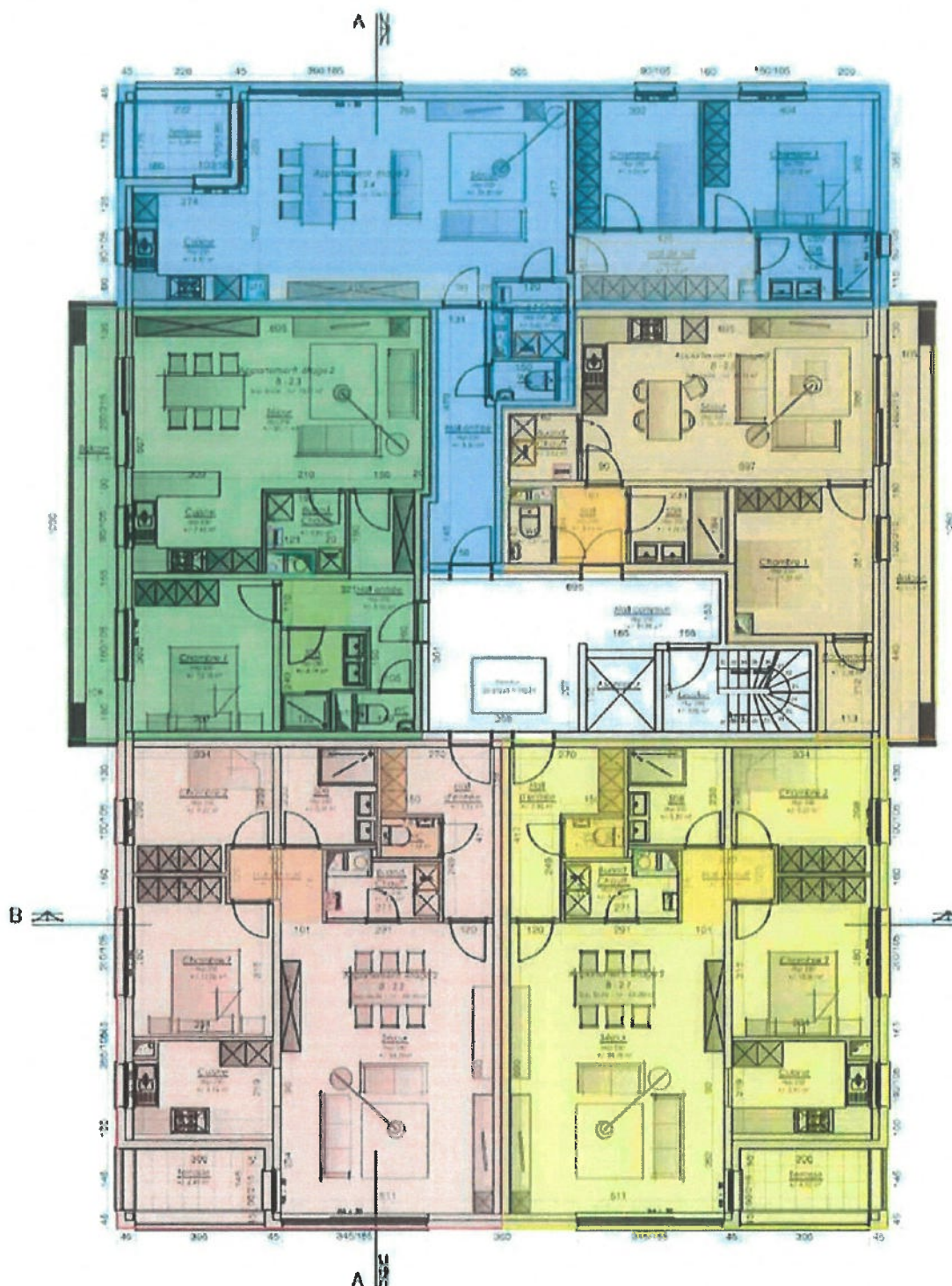


sk. A

10.3 Résidence Myosotis - Niveau rez+1



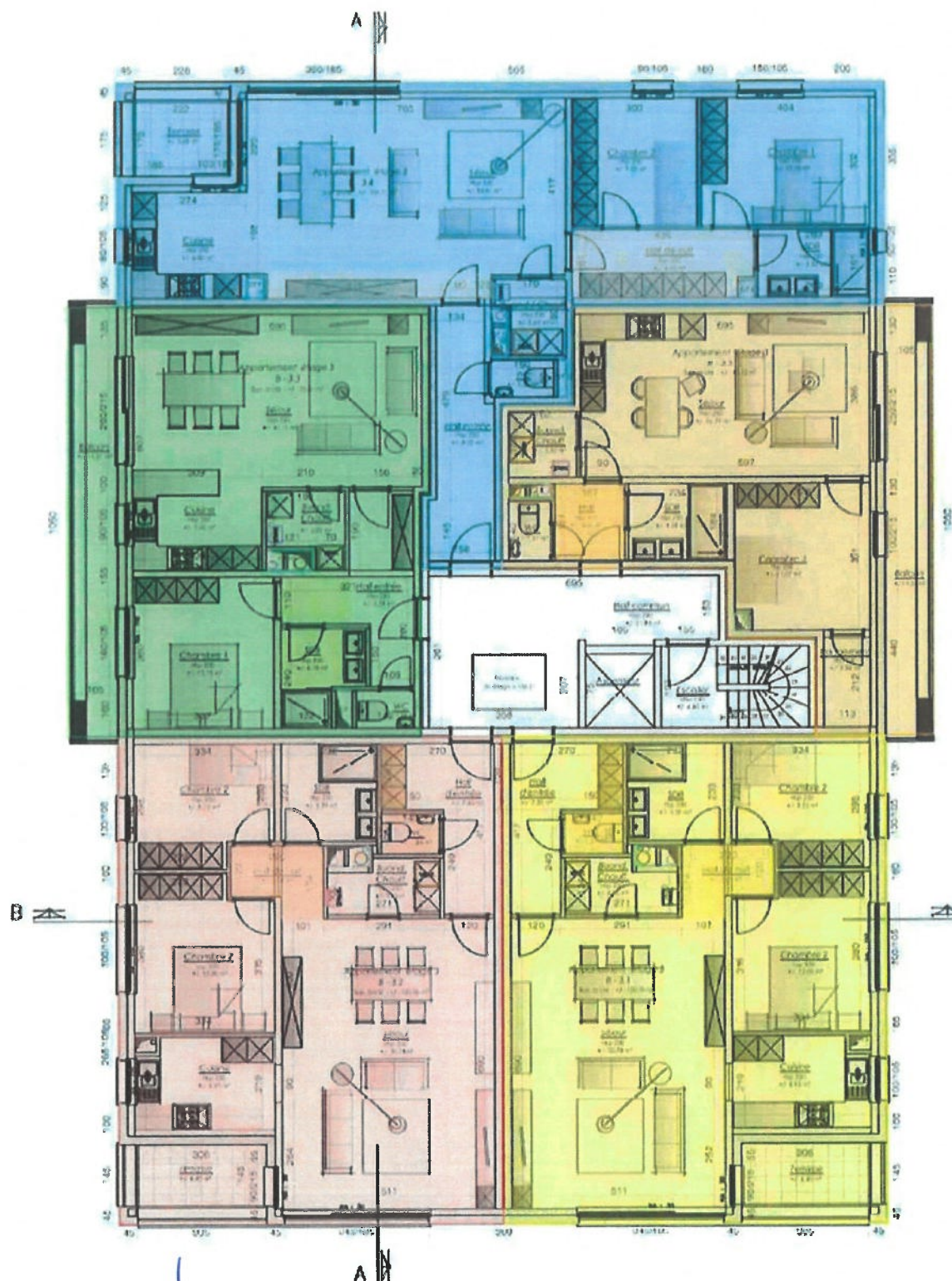
10.4 Résidence Myosotis - Niveau rez+2



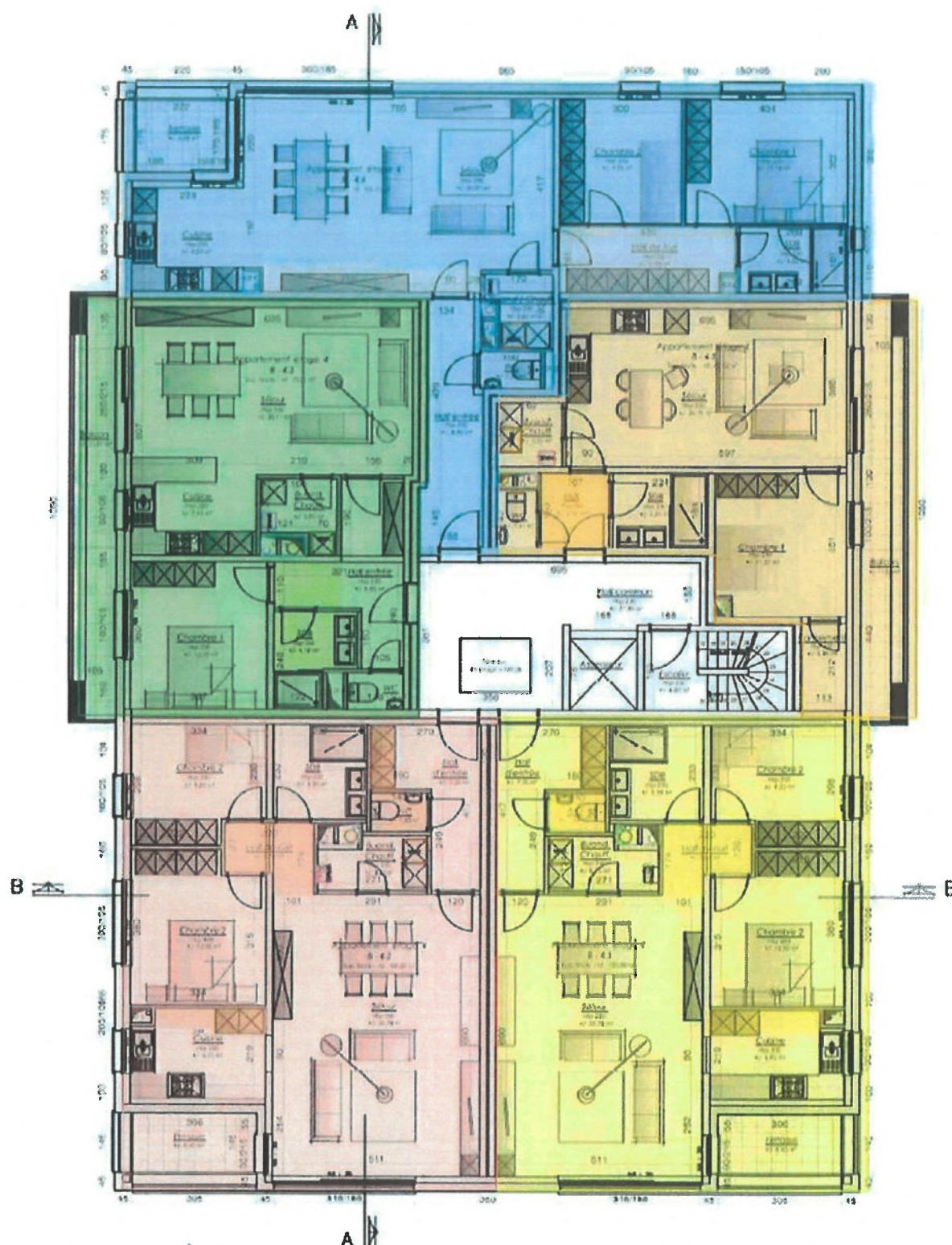
Sh.

At

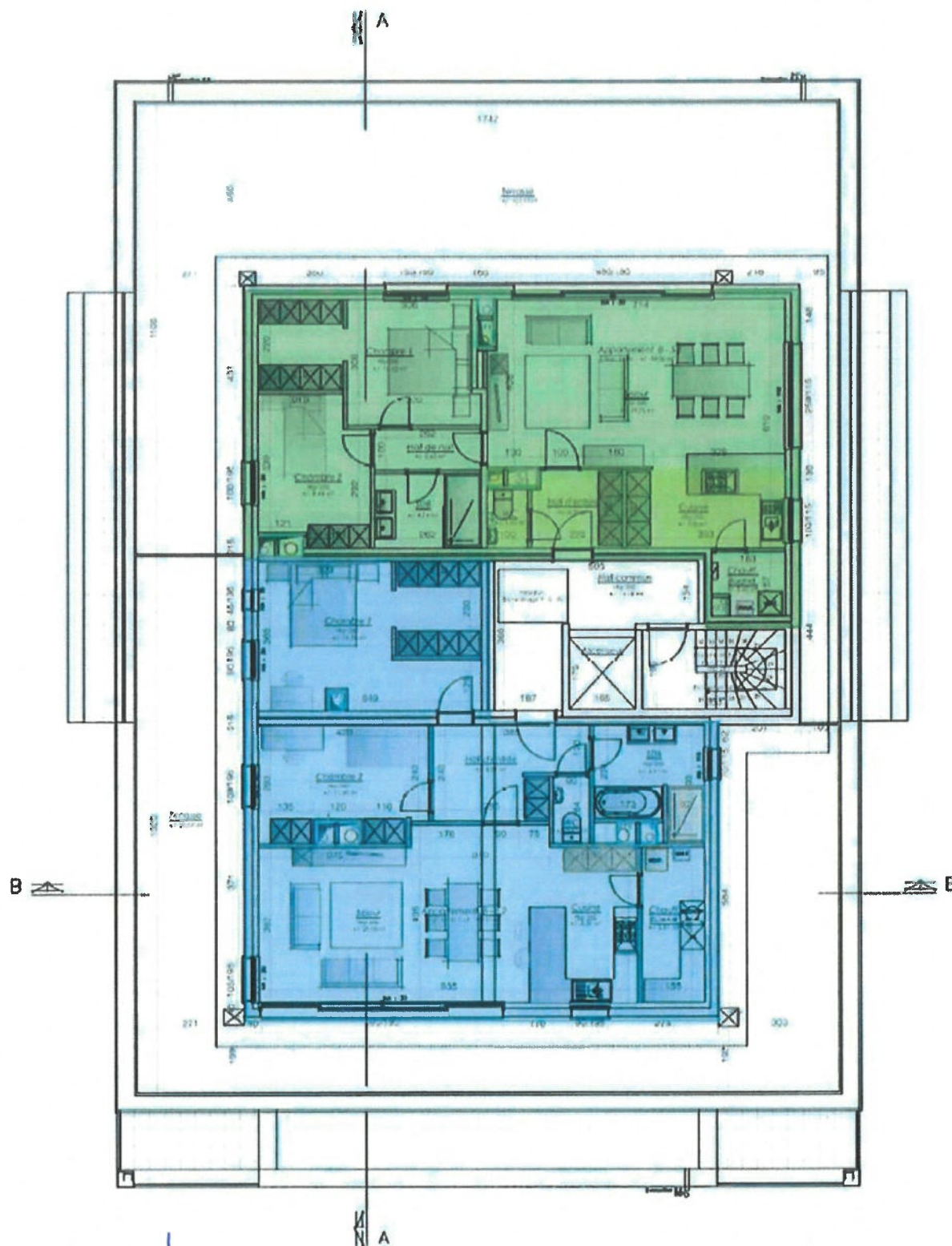
10.5 Résidence Myosotis - Niveau rez+3



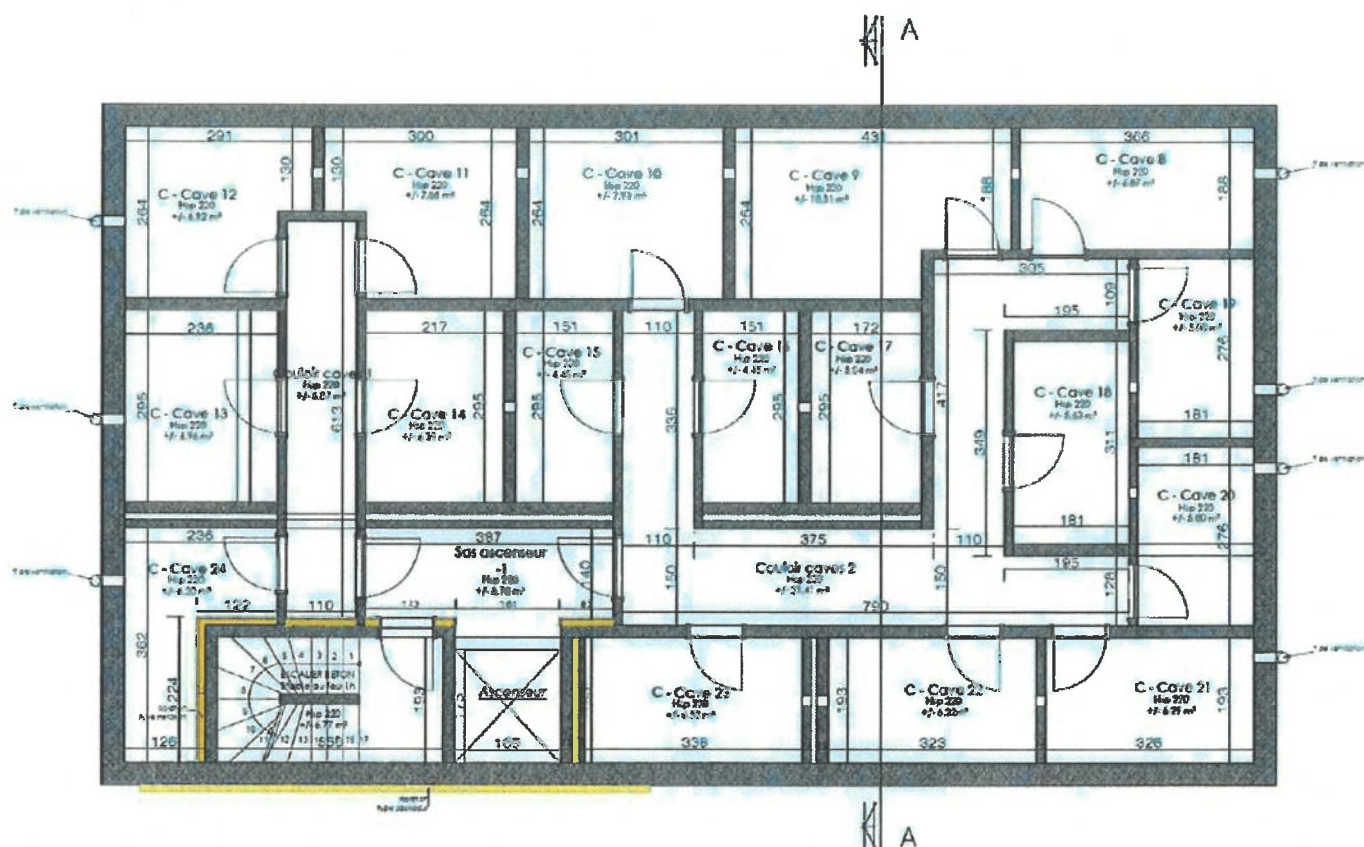
10.6 Résidence Myosotis - Niveau rez+4



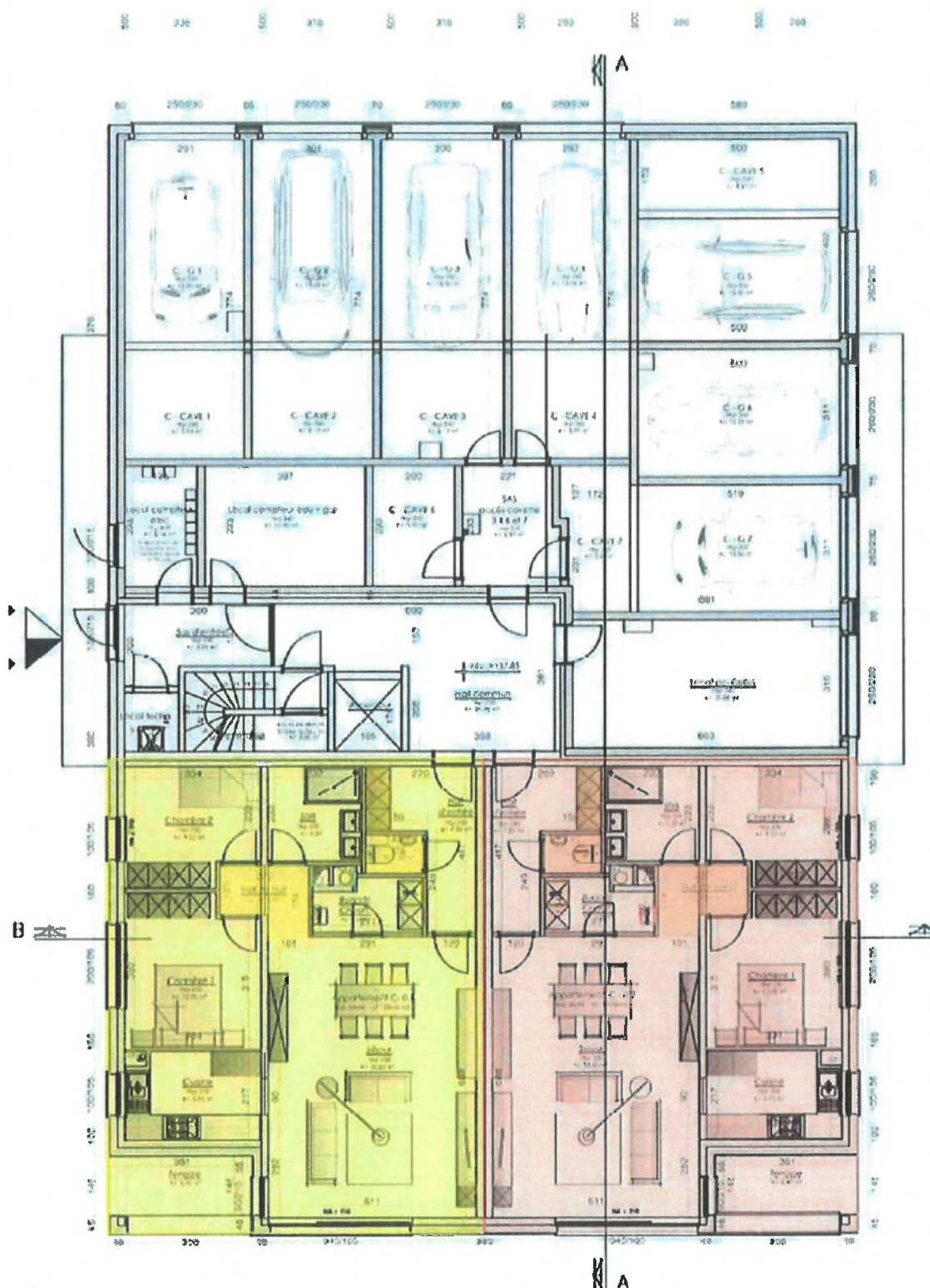
10.7 Résidence Myosotis - Niveau rez+5



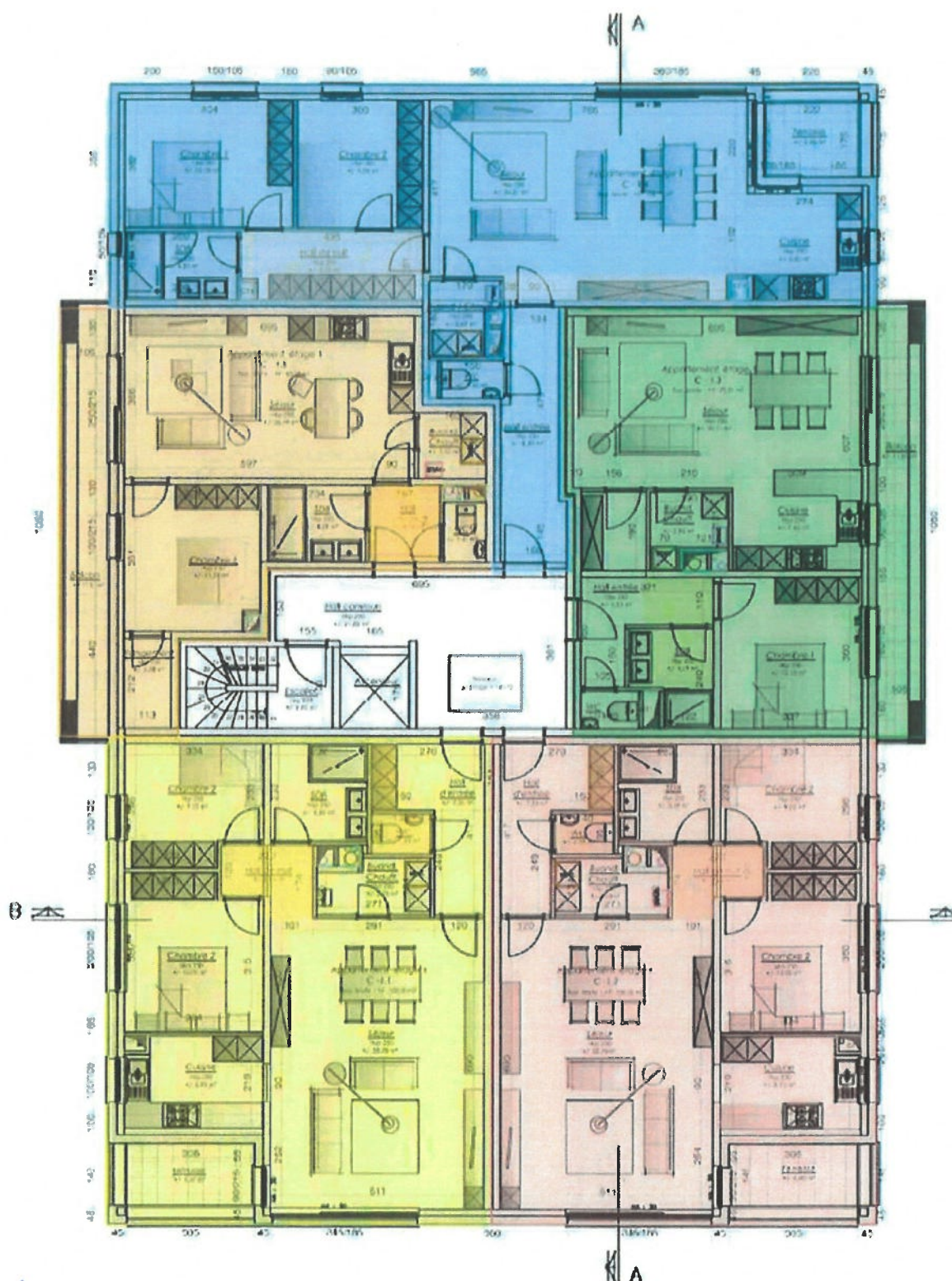
10.8 Résidence Magnolia - Niveau sous-sol



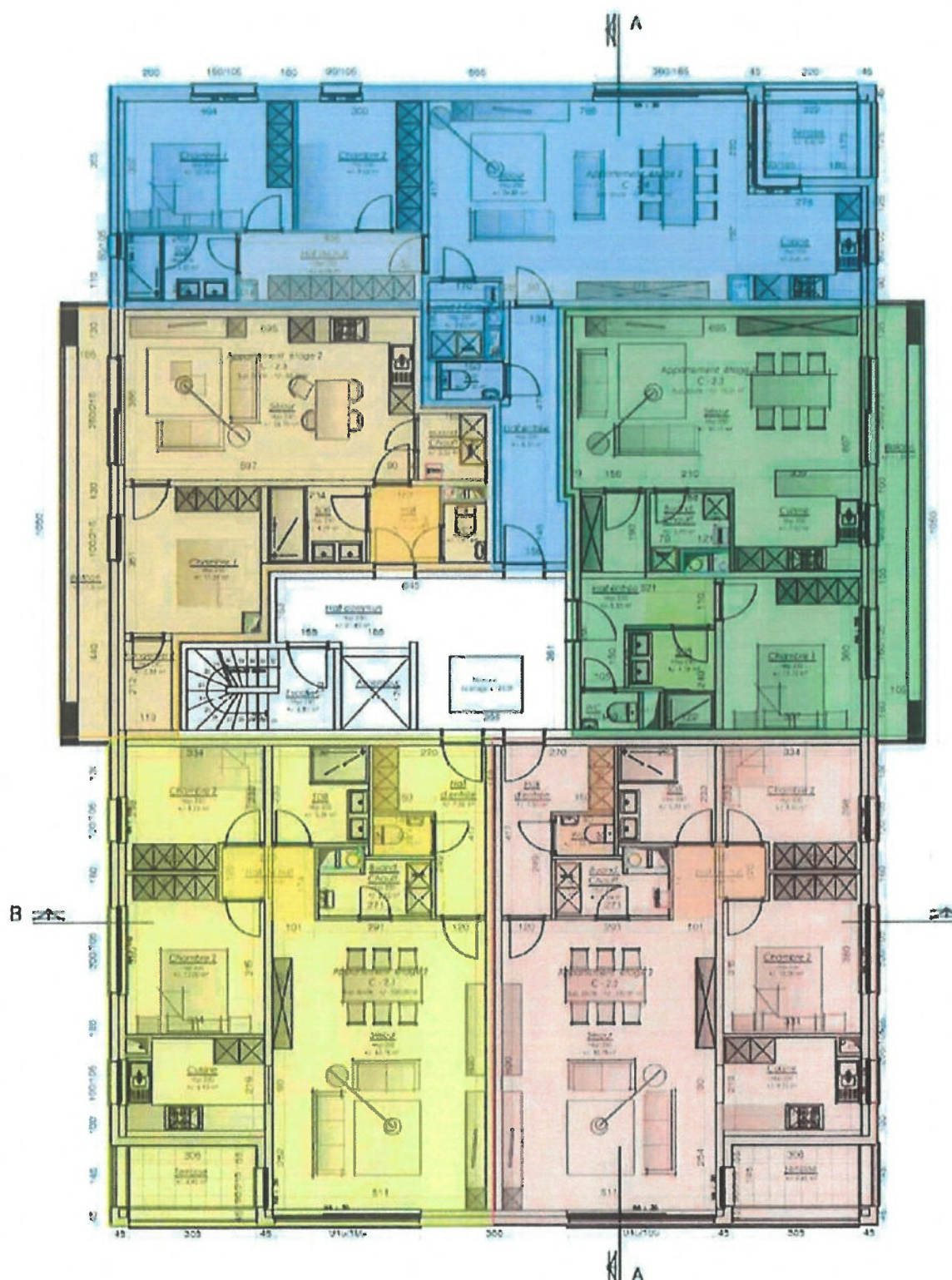
10.9 Résidence Magnolia - Niveau rez-de-chaussée



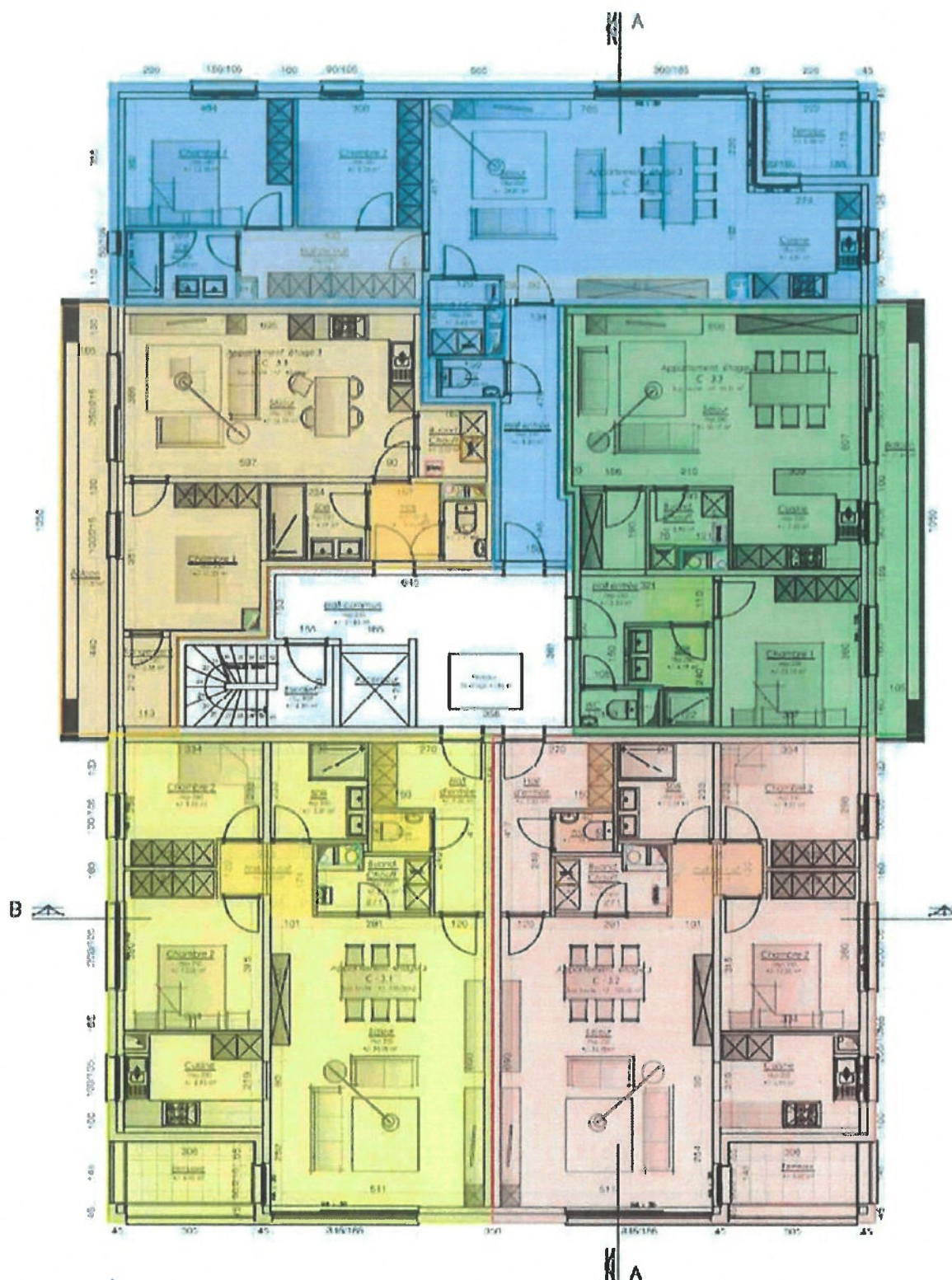
10.10 Résidence Magnolia - Niveau rez+1



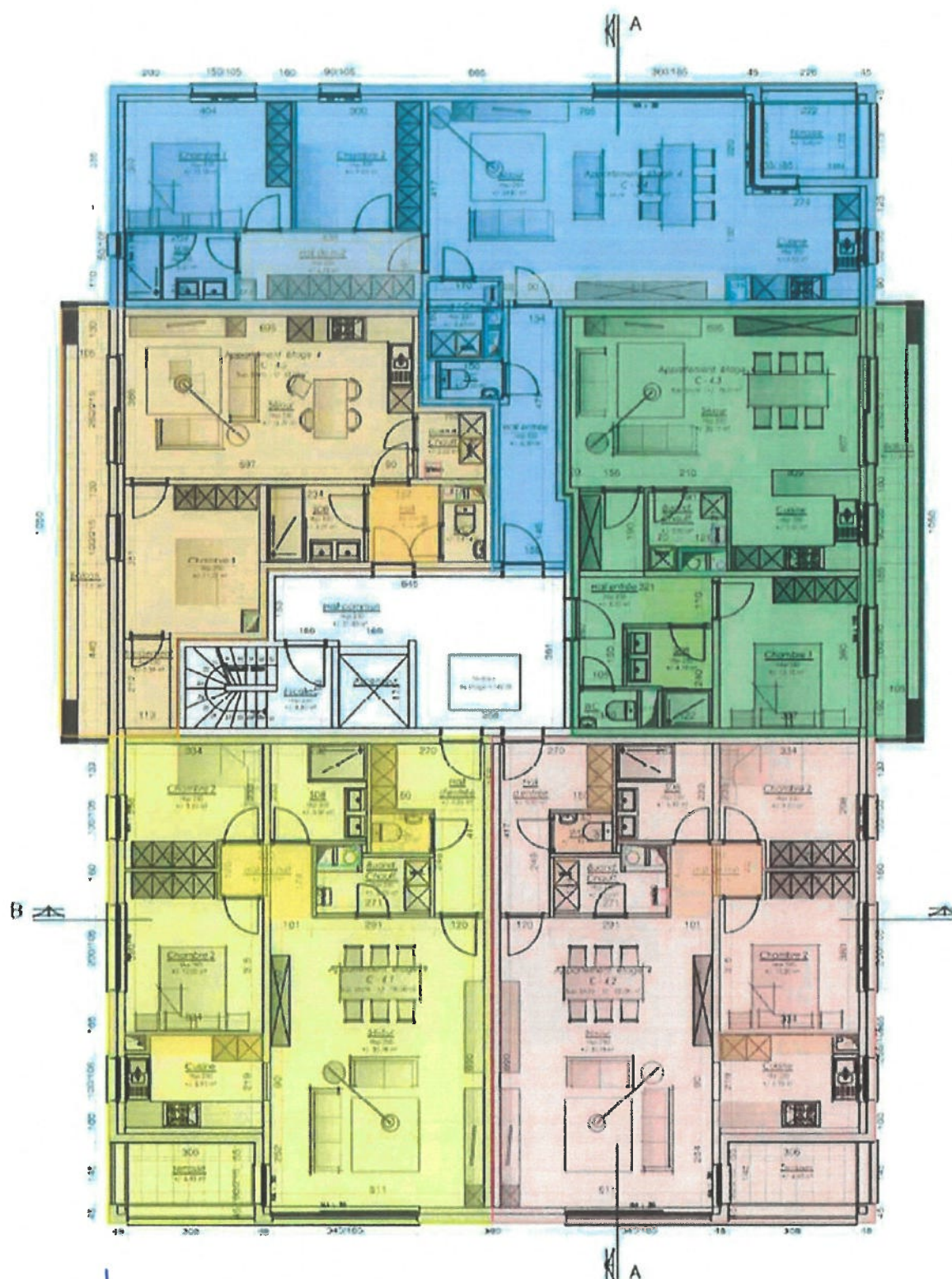
10.11 Résidence Magnolia - Niveau rez+2



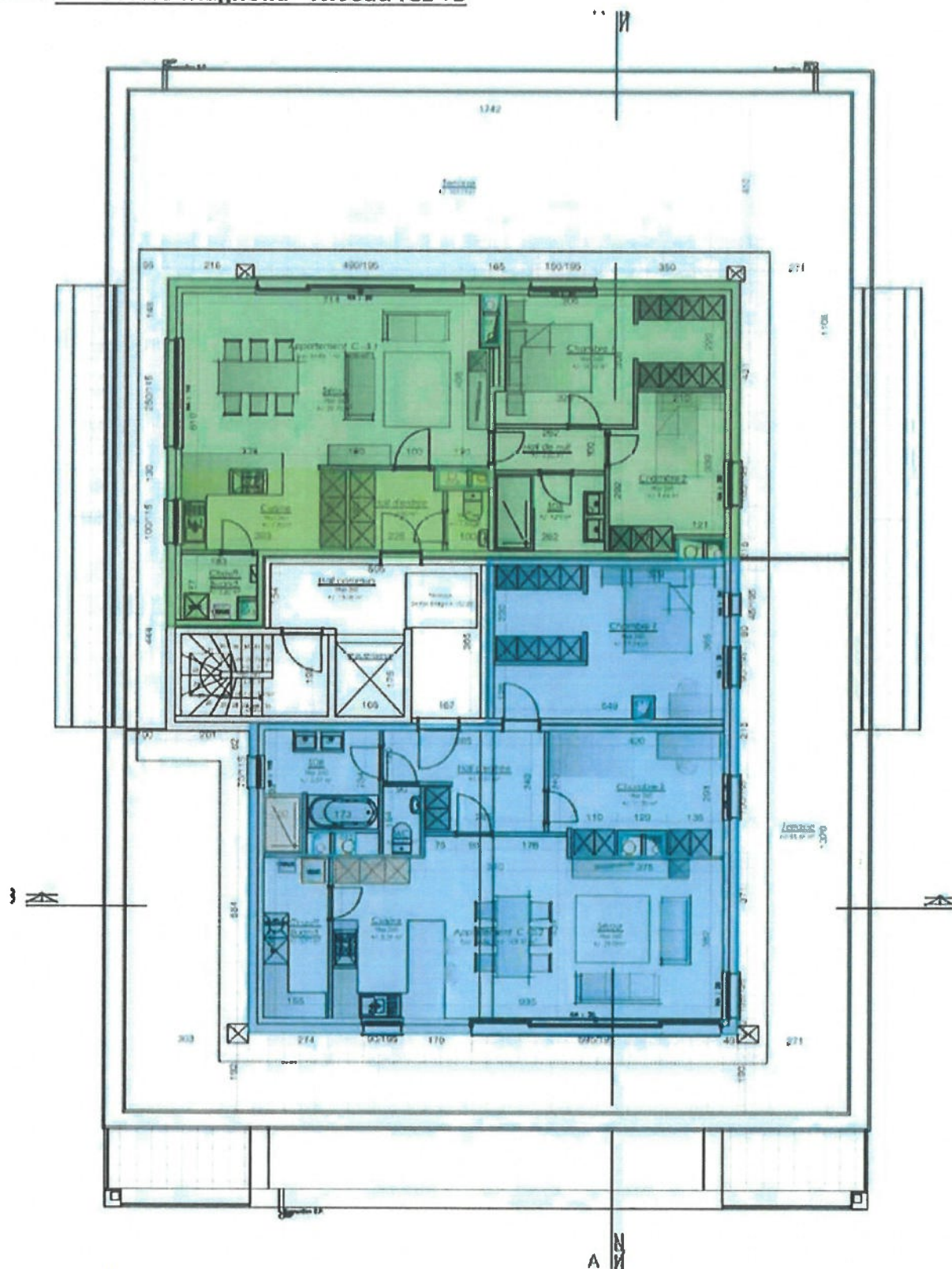
10.12 Résidence Magnolia - Niveau rez +3



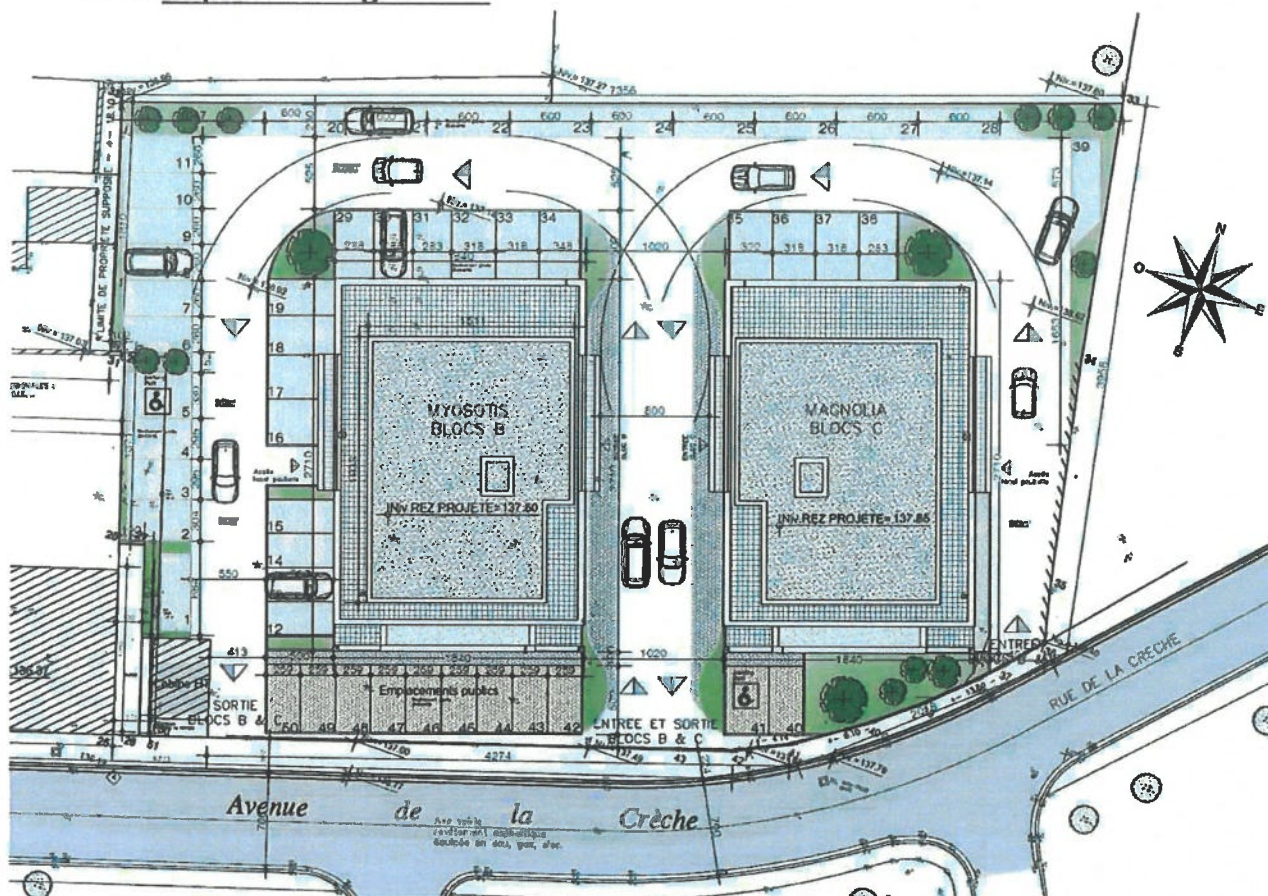
10.13 Résidence Magnolia - Niveau rez + 4



10.14 Résidence Magnolia - Niveau rez +5



10.15 Implantation générale



CHEE DE NIVELLES 121
7181 - ARQUENNES

Les Résidences MYOSOTIS & MAGNOLIA à MONTIGNY-SUR-SAMBRE
Cahier des charges - version 10 - mise à jour du 19 JUILLET 2019

3/08/19

5/08/2019