

Résidence Saint-Martin
Construction de deux immeubles de 5 logements
Rue Provinciale à 7760 ESCANAFFLES (CELLES)

DESCRIPTIF COMMERCIAL

Version du 21 AVRIL 2021

TABLE DES MATIERES

1 GENERALITES..... 5

1.1 Présentation succincte 5
1.2 Contexte urbanistique..... 5
1.3 Description générale de l'immeuble..... 5
1.4 Liste des intervenants..... 6
1.5 Planning 7
1.6 Exécution des travaux 7
1.7 Dimensions et autres mentions reprises aux plans 7
1.8 Prérogatives du Maître d'ouvrage, de l'Architecte et des ingénieurs 8
1.9 Modifications demandées par les acquéreurs 8
1.10 Modalité d'application..... 8
1.11 Choix des parachèvements..... 9
1.12 Échéances des choix des acquéreurs :..... 10
1.13 Visite de chantier..... 11

2 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS..... 12

2.1 Généralités 12
2.2 Zone commune..... 12

3 SÉCURITÉ 13

3.1 Accès aux immeubles..... 13
3.2 Accès aux appartements 13
3.3 Accès aux zones commerciales 13
3.4 Signalisation 13
3.5 Protection contre l'incendie 13
4 CONSTRUCTION 14
4.1 Entreprises et bureaux d'études..... 14
4.2 Matériaux..... 14
4.3 Terrassements..... 14
4.4 Fondations..... 14
4.5 Réseau d'égouttage 14
4.6 Béton armé..... 15
4.7 Sols des locaux techniques et caves..... 15
4.8 Maçonneries, voiles de béton et dalle 15
4.9 Cages d'escaliers 15
4.10 Façades 15
4.11 Isolation acoustique et thermique..... 17

5 PARACHEVEMENTS INTERIEURS..... 19

5.1 Portes d'entrée de l'immeuble 19
5.2 Portes d'entrée des appartements..... 19
5.3 Portes intérieures 19
5.4 Revêtements de sol..... 19
5.5 Faïences murales..... 20
5.6 Entre-portes..... 20

5.7 Revêtement de sol « au choix de l'acquéreur » - rappel :..... 20
5.8 Finition des parois 20
5.9 Parachèvement des locaux communs..... 21
5.10 Caves et locaux techniques 21

6 CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE..... 23

6.2 Gaz..... 23
6.3 Production de chaleur..... 23
6.4 Distribution de la chaleur..... 23
6.5 Production et distribution d'eau chaude sanitaire 23
6.6 Distribution d'eau froide sanitaire 23

7 ELECTRICITÉ..... 24

7.1 Réseau de terre et de protection 24
7.2 Équipement électrique des appartements 24
7.3 Description de l'installation 25

8 VENTILATION 28

8.1 Ventilation des appartements 28
8.2 Ventilation des locaux techniques et / ou des communs 28

9 INSTALLATIONS SANITAIRES..... 29

9.1 Appareils sanitaires 29
9.1.4 Mobilier et équipements sanitaires « en option » - rappel..... 29

10 MOBILIER ET EQUIPEMENTS SANITAIRES DES CUISINES ET BUANDERIES 31

10.1 Mobilier et équipements de cuisine « en option » - rappel 31
10.2 Buanderie..... 32

11 LIVRAISON DES APPARTEMENTS..... 33

11.1 Généralités..... 33
11.2 Tolérances de mise en œuvre des matériaux 33

12 PRINCIPE DES RECEPTIONS..... 35

12.1 Réception des parties communes 29
12.2 Réception des parties privatives 29
12.3 Réception définitive..... 29










PRISM
AtkA

1 GENERALITES

1.1 Présentation succincte

Le but de ce descriptif général des travaux est de décrire l'exécution et la finition des unités de logements des l'immeubles à construire. Le présent cahier des charges porte sur la construction d'un ensemble de deux fois 5 logements (1, et 2 chambres), situé sur la rue Provinciale à Escanaffles (Celles) cadastré actuellement DIV 3, Section A N° 400f
Ce descriptif est complémentaire aux documents de vente.

1.2 Contexte urbanistique

Informations urbanistiques

Le projet a fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé en date du 12 septembre 2019.

1.3 Description générale de l'immeuble

La résidence Saint-Martin est composée de deux immeubles de logements comportant chacun 5 logements.
Gabarit des deux immeubles semblables (rez + 1 + combles aménagés - penthouse).
Ces 2 volumes sont composés de à deux pentes et de toitures plates en façade arrière à usage partielle de terrasse au profit du dernier niveau.

Chaque immeuble comporte son entrée distincte : 2 fois 1 noyau de circulation verticale (ascenseur + escalier).
Ces 2 entrées définissent les blocs A et B de la résidence.

L'affectation de l'immeuble est résidentielle. Le bâtiment ne comporte pas de sous-sol. Deux emplacements techniques extérieurs (situés en pignon de chacun des immeubles sont destinés à recevoir les impétrants.

La composition des immeubles est identique pour les deux ensembles :

Ensemble A :	REZ :	A01	Logement 2 chambres avec terrasse et jardin et abri de jardin
		A02	Logement 1 chambre avec terrasse et jardin et abri de jardin
	NIV +1 :	A11	Logement 2 chambres avec balcon
		A12	Logement 2 chambres avec balcon
	Combles	A21	Logement 2 chambres avec terrasse
Ensemble B :	REZ :	B01	Logement 2 chambres avec terrasse et jardin
		B02	Logement 1 chambre avec terrasse et jardin
	NIV +1 :	B11	Logement 2 chambres avec balcon
		B12	Logement 2 chambres avec balcon
	Combles	B21	Logement 2 chambres avec terrasse

Chaque palier est desservi par un ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite (1 ascenseur par bloc).
Le fond de parcelle est accessible via une venelle carrossable située entre les deux immeubles.
Ce fond de parcelle est aménagé en : 5 places de parking sous car-port
10 places de parking aérien
2 places pour PMR
1 zone de manœuvre
2 espaces verduré communs
1 abri couvert (ouvert) pour vélos
1 local poubelles

1.4 Liste des intervenants

Le maître de l'ouvrage (ou MO) :

JABE sa
9, Rue de la Résidence du Pic au Vent – 7500 Tournai
Mr Jean-Paul Michelly, gérant
GSM : 0498/502479
jpm.virgo45@gmail.com

Le bureau d'Architectes (AR ou Architecte) :

AtkA Architectures srl
Siège social : 104, Rue des Carrières – 7500 Tournai
Mr Alain T'Kindt – Architecte – Gérant
Tél. : 069/867449
info@atkarchitectures.be

Le bureau d'études en stabilité (ou IS) :

FCI sprl
Rue Joseph Gorin, 16 – 7540 Kain (Tournai)
Mr François Carbonnelle ir
Tél : 069/229030
fcarbo@skynet.be

Le Coordinateur sécurité-santé (CSS) :

Dominique Lemaine
Impasse de la Cure, 7/01 – 7641 Bruyelle
Tél : 0478/672804
csslemaine@gmail.com

Le Responsable PEB (PEB) :

Geoffrey Moreels
Rue Blanche 20/02 – 7608 Wiers
Tél : 0471/372326
moreels@energy-consulting.be

1.5 Planning

Le permis a été délivré sous référence PU/2019/0010 par le collège Communal de la Commune de Celles.
Le démarrage du chantier est prévu pour début mai 2021.
La fin du chantier est estimée à fin avril 2022 Hors imprévus et intempéries.

1.6 Exécution des travaux

Les travaux de constructions et de parachèvements décrits sont exécutés par l'Entrepreneur Général ou par des sous-traitants choisis et désignés par l'Entrepreneur Général en accord avec le Maître d'Ouvrage, avec les matériaux décrits dans le cahier des charges.
L'acquéreur n'est pas autorisé à effectuer ou à faire effectuer, personnellement ou par des tiers, des travaux dans son unité de logement avant la réception provisoire de celle-ci.

1.7 Dimensions et autres mentions reprises aux plans

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et ingénieurs-conseils au moment des études d'exécution. Les dimensions qui y sont communiquées sont des dimensions théoriques« gros-œuvre », hors parachèvements (distance entre murs avant plafonnage), non garanties exactes au centimètre. Des différences minimes peuvent survenir lors des travaux de réalisation. Toute différence en plus ou en moins rentrant dans les tolérances communément admises de 5%, fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les superficies des appartements reprises sur les plans sont calculées selon le code de mesurage des géomètres-experts, à savoir :

- Murs extérieurs compris,
- Murs des communs compris pour moitié,
- Murs mitoyens entre appartements compris pour moitié,
- Trémies techniques comprises.

Les mobiliers et placards sont représentés sur les plans à titre d'information. Ils ne sont pas compris dans la présente vente.

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis, excepté pour les parties communes.

En ce qui concerne le mobilier de cuisine, un plan ad hoc d'aménagement de la cuisine sera fourni séparément. Ce dernier prime sur la configuration des meubles reprise sur les plans d'architectes.

Lorsqu'il y a contradiction ou ambiguïté entre les différents documents de référence, l'ordre de priorité est :

- Le présent descriptif de vente,
- Les plans de vente remis lors de la signature du compromis,
- Le plan technique uniquement pour le positionnement et le nombre des équipements électriques et les radiateurs,
- Les plans techniques de la cuisine.

Pour toute information précise de côtes, d'emplacement des techniques et autres, les plans d'architecture font foi en tenant compte des tolérances généralement admises. Tout autre document qui pourrait être invoqué par l'acquéreur ne pourra être pris en considération car il ne sera pas contractuel.

Les éventuelles discordances entre les documents contractuels mentionnés ci-dessus et les documents repris à l'acte de base ou dans le dossier As Built, seront considérées comme acceptées et approuvées par l'acquéreur. Néanmoins, les éventuelles différences n'entraîneront aucune baisse qualitative en ce qui concerne les matériaux.

1.8 Prérogatives du Maître d'ouvrage, de l'Architecte et des ingénieurs

Le Maître de l'Ouvrage, en accord le cas échéant avec l'architecte et les bureaux d'études, se réserve le droit, sans préavis, d'apporter des modifications de détail au présent descriptif pour des raisons d'ordre technique, logistique, légal, esthétique, économique ou pour améliorer le confort des futurs acquéreurs. Ces modifications peuvent porter sur tout produit, matériau, méthode d'exécution, fourniture ou marque, repris dans le présent document à titre informatif.

De même, dans la mesure où ils auraient été mentionnés dans le présent descriptif, les produits, matériaux, marques et/ou types des appareils sanitaires ou électroménagers, les carrelages, les faïences et les revêtements de sol décrits ci-après sont donnés à titre indicatif et peuvent toujours être remplacés par d'autres produits ou matériaux de qualité, fonctionnalités et performances équivalentes.

En toute hypothèse, les architectes et les ingénieurs-conseils sont chargés de veiller à la qualité des matériaux et fournitures de remplacement.

Il est convenu et accepté que le Maître de l'Ouvrage, en accord avec ou à la demande, le cas échéant, des architectes et bureaux d'études, se réserve le droit de modifier ou supprimer certains ouvrages décrits s'ils sont jugés inutiles ou insuffisants dans certains cas précis. Ces modifications n'entraînent, en tout état de cause, aucune baisse de qualité. De même, le cas échéant, aucune adaptation de prix ne pourra être exigée.

1.9 Modifications demandées par les acquéreurs

La signature du compromis de vente, ou la levée d'une éventuelle condition suspensive, est le point de départ de toute demande de modifications. Aucune demande ne peut être prise en compte auparavant.

1.10 Modalité d'application

Les appartements décrits dans le présent descriptif de vente constituent un produit fini, à l'exception de la mise en peinture finale des murs et plafonds des parties privatives, de la décoration, des appareils d'éclairage, des électroménagers (hormis ceux repris dans la cuisine – Voir 10. Mobilier et équipements sanitaires des cuisines et buanderies) ainsi que le mobilier.

Les modifications demandées par l'acquéreur sont strictement limitées au choix des parachèvements intérieurs. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux, les trémies, les façades, les toitures et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement, n'est autorisée.

Toute modification éventuelle demandée par l'acquéreur, et qui serait acceptable par le Maître de l'Ouvrage, ne sera exécutée qu'après accord écrit sur l'estimation du coût de la transformation demandée et après accord, le cas échéant, sur une prolongation du délai de livraison du bien.

Si certaines modifications demandées entraînent soit des prestations supplémentaires de la part des architectes ou des ingénieurs-conseils, soit une adaptation de plan (architectural, électrique, de chauffage ou sanitaire), celles-ci seront imputées à l'acquéreur et proposées à son accord avant exécution.

Le Maître d'Ouvrage se réserve toujours le droit de refuser une demande de modification sans devoir justifier ses motifs, et ce à tout moment durant le chantier.

1.11 Choix des parachèvements

En fonction des dates reprises au planning ci-dessous, l'acquéreur effectuera ses choix chez les seuls fournisseurs désignés par le Maître d'Ouvrage en accord avec l'entrepreneur général.

Il faut distinguer différents types de demandes :

1.11.1 Choix des parachèvements dans la base.

Si l'acquéreur ne désire aucun supplément par rapport à la base, celui-ci a, malgré tout, la possibilité de choisir les éléments suivants dans la base :

- Plusieurs carrelages sont proposés en base,
- Plusieurs choix sont possibles concernant les cuisines. Seul un budget est alloué : l'acquéreur a toute liberté dans les limites de celui-ci. Le choix dans ces éléments de base n'entraîne aucun supplément de prix.

1.11.2 Modification de la base.

Toute modification du choix de base peut entraîner des surcoûts à charge de l'acquéreur. Ces derniers lui seront communiqués via un devis établi par l'entreprise générale et feront, au final, partie d'un avenant au compromis.

Attention : un forfait de 350,-€ HTVA pour frais administratifs et gestion de dossier sera dû par l'acquéreur dès ouverture d'un dossier de demande de modifications.

De plus, un pourcentage de 15% du montant total (HTVA) de toutes les modifications, couvrant les frais de coordination, sera dû par l'acquéreur pour tout choix dérogeant à la base.

Un délai de réflexion de 10 jours ouvrables est accordé à l'acquéreur pour lui permettre de poser ses questions ou de faire ses remarques sur le devis. Il devra ensuite renvoyer le décompte signé « pour accord » à la personne de contact, ou faire parvenir son accord par tout autre moyen que ce soit (mail, courrier, …).

Sans réaction de la part de l'acquéreur dans ce délai, les modifications seront considérées comme refusées et aucun changement ne sera fait par rapport à la base.

Lorsque l'acquéreur ne donne aucune suite à un devis qui a été envoyé, le vendeur pourra, de plein droit et, sans aucune mise en demeure ni courrier nécessaire, revenir à la base. Pour peu que ce dernier puisse prouver qu'au moins un rappel a été envoyé pour connaître la décision de l'acquéreur – sous forme de mail ou courrier même non recommandé.

1.11.3 Prestations des bureaux d'études

Si certaines modifications entraînent des prestations des bureaux d'études (AR, TS ou IS), un montant forfaitaire de 350€ (HTVA) devra être supporté par l'acquéreur pour chaque bureau d'études consulté.

Si nécessaire, les frais de modification et de tirage de nouveaux plans seront également à charge de l'acquéreur. Ceux-ci représentent automatiquement un montant forfaitaire de 385,- € par plan architecte, 150,- € par plan électricité, 150,- € par plan sanitaire et 150,- € par plan chauffage.

1.11.4 Liste des modifications envisageables

Pour autant qu'il n'y ait aucune impossibilité technique et de planning, les modifications envisageables sont les suivantes :

- Modification des cloisons intérieures non portantes et de la position des baies de portes intérieures sur cloison non portante,
- Ajout et/ou déplacement et/ou modification de finition d'équipement électrique tel qu'interrupteurs, prises, points lumineux, installation domotique, d'un tableau télécom,
- Position et/ou choix des mobiliers et équipements de cuisine. Seul l'emplacement de la hotte, de la plaque de cuisson et de l'évier/lave-vaisselle ne peut être modifié et est implanté tel que repris sur le plan de cuisine,
- Position et/ou choix des équipements sanitaires,
- Choix des revêtements de sol et faïences murales.

Remarque :

Toutes les adaptations des techniques ne seront possibles que dans les cloisons non portantes. Aucun percement / saignée ne peut être réalisé dans les prémurs en béton ni les blocs porteurs. De plus, ces modifications seront possibles pour autant que le planning le permette.

1.12 Échéances des choix des acquéreurs :

Les modifications sont réparties en deux groupes. En fonction du planning du chantier, les choix concernant ces deux groupes de modifications doivent être connus avant les dates-limites définies par le Maître d'Ouvrage.

Groupe 1 :

Définition des « cloisons et équipements »

- Position des différents équipements,
- Position des cloisons de plâtre et baies de portes,
- Electricité (prises, points lumineux, interrupteurs, position four et équipements électrique cuisine, etc.),
- Sanitaires (position des arrivées et évacuation eau, position des équipements sanitaires (baignoire, douche, lavabos, lave-vaisselle, machine à laver éventuelle, etc.),
- L'emplacement des radiateurs ne peut pas être modifié.

Groupe 2.

Définition des « parachèvements »

- Cuisine : choix des finitions et type d'appareil (type et couleur des portes, poignées, choix des équipements tel que four, micro-onde, taque, …, revêtement du plan de travail, robinetterie, etc.). La position de tous ces éléments ayant été définie dans les choix du groupe 1,
- Carrelages : choix des carrelages chez le fournisseur désigné,
- Portes intérieures : choix chez le fournisseur désigné,

Modifications groupe 1 CLOISONS et EQUIPEMENTS	Modifications groupe 2 PARACHEVEMENTS
Date à définir	Date à définir

Remarque :

Les dates communiquées par la Maître de l'Ouvrage sont celles auxquelles les choix des acquéreurs doivent être approuvés par ces derniers. Les visites aux différents showrooms ainsi que la rencontre avec le responsable chantier, doivent donc être effectuées anticipativement.

1.13 Visite de chantier

Les visites de chantier (2 visites / client) pourront se faire uniquement sur rendez-vous, en présence du Maître d'Ouvrage ou de son représentant sur le chantier, pendant les heures d'ouverture du chantier ou les heures de bureau (entre 8h30 et 18h00). 1 jour par semaine (pendant les jours ouvrables) sera réservé à cette fin.

La visite des appartements se fera uniquement après le démarrage des travaux de parachèvements – après pose de toutes les cloisons intérieures et des châssis. Le nombre de personnes présentes pour la visite est limité à 4 personnes. Pour des raisons de sécurité, les enfants en-dessous de 16 ans ne sont pas admis lors de ces visites.

Les visites non accompagnées ou à l'improviste sont strictement interdites.
L'accès au chantier sera refusé.

2 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

2.1 Généralités

Les aménagements prévus au-dessus des toitures des car port sont limités à ce que l'on appelle « une toiture végétale extensive ». Il s'agit d'un tapis végétal léger (épaisseur moyenne de 8cm), sans entretien soutenu. Cette zone est uniquement accessible pour un entretien ponctuel et pour la vérification des installations techniques (récupération des eaux, ouverture des exutoires de fumées, …), à charge de la copropriété.

A la limite des jardins, une clôture treillis d'une hauteur de 150 cm est prévue.

2.2 Zones communes

Le projet comprend plusieurs zones communes avec des revêtements différents : Pavés béton pour les passage carrossables et piétons repris aux plans, parterres engazonnés, dalles engazonnées pour les parkings aériens, et dalle lissée pour les car port.

Les emplacements de parking extérieurs sont privatifs tandis que les circulations sont communes.

L'entretien des zones communes reste à charge de la copropriété.

3 SÉCURITÉ

3.1 Accès aux immeubles

Les immeubles sont accessibles par les entrées privatives des 2 blocs. Les entrées se situent à front de voirie.
Des boites aux lettres ainsi qu'un système complet de vidéo-parlophonie relié à tous les appartements sont installés dans les 2 halls communs. Dès lors, les boites aux lettres sont situées à l'extérieur du bâtiment, près de l'entrée de chaque bloc.

3.2 Accès aux appartements

Chaque appartement comporte une porte d'accès EI130 (anciennement RF ½ heure)
Dans chaque appartement est prévue une liaison vidéo-parlophone communiquant avec le sas de l'immeuble concerné.

3.3 Accès aux zones commerciales

Sans objet

3.4 Signalisation

Une signalisation est prévue pour indiquer le nom des blocs (A, B) le numéro des places de parking, le sens d'évacuation pour les sorties de secours, le numéro des locaux techniques.

Une signalisation est prévue sur les façades pour indiquer le numéro de police des blocs. Les numéros de police seront fabriqués dans une tôle d'inox brossé de min 5mm d'épaisseur. Les numéros des appartements ne sont pas prévus et seront à charge de la copropriété.

3.5 Protection contre l'incendie

Les bâtiments sont érigés conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme.
En cas de panne de courant, un éclairage de sécurité autonome s'enclenche automatiquement dans les parties communes pour donner le minimum d'éclairage nécessaire à l'évacuation des personnes.

Des dévidoirs muraux pour l'extinction des incendies sont éventuellement prévus selon les réglementations.
L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de lanterneaux (exutoire de fumée) situés au sommet de chaque cage d'escalier. Chaque exutoire de fumée est équipé d'un dispositif de commande placé à proximité de la porte d'entrée. L'utilisation de ce dispositif est uniquement réservée aux pompiers.

Chaque appartement est équipé au minimum d'un détecteur de fumée autonome – sur pile.

4 CONSTRUCTION

4.1 Entreprises et bureaux d'études

L'entrepreneur chargé des travaux est agréé. Un bureau d'études en stabilité est chargé d'établir les plans de calcul du gros-œuvre.

4.2 Matériaux

Les matériaux utilisés pour la réalisation du gros-œuvre sont de qualité et comportent un agrément technique. Ils garantissent la solidité, la pérennité et l'esthétique de l'ensemble.
L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que pendant les premières années, des fendilles et fissures de retrait peuvent se présenter, notamment à l'emplacement des joints entre les éléments de béton préfabriqué ainsi qu'à la jonction de différents matériaux (murs, voiles béton, cloisons, faux -plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.). Ces fendilles et fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Lors de la réception provisoire, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée au procès verbal. Ces fissures ne peuvent d'ailleurs être réparées avant au moins 1 an et le seront par l'acquéreur ou par son peintre.

4.3 Terrassements

Tous les terrassements sont prévus dans la présente entreprise et comprennent l'excavation mécanique des fouilles. La boucle de terre est posée sous les fondations sur le périmètre du bâtiment et est constituée d'un conducteur de cuivre.

4.4 Fondations

La mesure de la résistance du sol est confiée à une firme spécialisée.

Les plans et le type de fondations nécessaire à la parfaite stabilité des bâtiments ont été étudiés par un bureau d'études spécialisé, à la suite de l'analyse des essais de sol réalisés.
L'immeuble est fondé sur un radier général supporté par un système de semelles périphériques en béton armé, dont la stabilité a été étudiée par le bureau d'étude.

4.5 Réseau d'égouttage

Le principe du réseau d'égouttage respecte les impositions de l'intercommunale IPALLE.

La conception du réseau d'égouttage de l'immeuble est de type séparatif. Le réseau d'égout enterré est réalisé en PVC. Les chambres de visite sont réalisées à partir d'éléments préfabriqués en béton ou en PVC. Le réseau d'égout suspendu est réalisé en PPVC. Il est relié aux canalisations publiques selon les prescriptions et règlements communaux et les impositions IPALLE.

Les tuyaux ne peuvent présenter aucun défaut et ne pourront, en aucun cas être courbés pour former des coudes.

Après achèvement de l'immeuble, un plan du réseau d'égout est mis à la disposition des acquéreurs dans le cadre du DIU (dossier d'intervention ultérieures fourni par le CSS).

4.6 Béton armé

Le bâtiment est conçu de manière traditionnelle, au départ d'une structure en maçonnerie portante terre cuite (et hourdis béton suivant l'étude de stabilité de l'ingénieur. Tous les ouvrages en béton doivent être livrés dans les limites des tolérances dictées par les normes en vigueur.

L'entrepreneur est lié aux instructions de la dernière édition des normes belges.

Pour les ouvrages en béton ordinaire, les coffrages sont réalisés afin d'obtenir une finition lisse. Pour les dalles des appartements, l'entrepreneur emploiera soit des dalles préfabriquées de type prédalle ou hourdis pour l'exécution des planchers, soit des éléments coulés en place.

4.7 Sols des locaux techniques et /ou caves

Sans objet

4.8 Maçonneries, voiles de béton et dalle

Tous les travaux en béton armé sont réalisés conformément aux plans établis par l'ingénieur-conseil.

Les murs mitoyens sont en blocs terre cuite enduits. Les murs intérieurs non porteurs sont exécutés en blocs terre cuite de 9 CM. Les gaines comprenant les conduits d'alimentation des eaux, d'évacuation des eaux et des gaz brûlés, sont résistantes au feu suivant les normes d'incendie en vigueur.

4.9 Cages d'escaliers

Les escaliers sont exécutés en « préfabriqués béton », suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte.

La finition des marches d'escaliers est en béton avec nez antidérapant, du rez jusqu'au dernier étage.

Un exutoire de fumée (coupole ouvrante permettant l'évacuation des fumées) est placé au sommet de chaque cage d'escalier suivant recommandation des services incendie et dont la manœuvre le leur est réservée.

4.10 Façades

4.10.1 Parement de façades

Les façades sont réalisées en alternance à l'aide de 3 types de parements :

- Brique terre cuite de teinte rouge « sans joint » pour la majorité des façades
- Briques terre cuite décorative de teinte brun clair « sans joint » suivant plans de façades
- Bardage ardoises artificielles de teinte anthracite sur le pignon est de l'immeuble A

4.10.2 Menuiseries et fenêtres

Tous les châssis de fenêtre et porte sont en PVC.

Les profilés des châssis sont équipés d'un système à rupture de pont thermique (5 chambres).

Ce système constitue la combinaison idéale de hautes valeurs d'isolation acoustique et thermique et de sécurité. La teinte exacte de ces menuiseries est définie par le Maître de l'Ouvrage en accord avec les architectes et respect des prescrits repris dans le permis d'urbanisme.

Les châssis de fenêtre comprendront un double vitrage isolant. Les coefficients thermiques atteindront Ug=1.0 W/m².K – Facteur solaire G : 0.6 – Uf 1,5 W/m².K.

L'ensemble porte d'entrée devra répondre à un coefficient global d'isolation de maximum U=2.0 W/m².K

Rappel :

Selon la réglementation en vigueur, toutes les fenêtres descendant jusqu'au sol des appartements sont équipées de vitrage de sécurité simplement ou si nécessaire doublement feuilleté. Il ne s'agit toutefois pas de châssis anti-effraction.

Les ouvrants suivront les indications des plans d'architecture.
Néanmoins, chaque pièce est munie d'au moins un châssis qui pourra être mis en position oscillo-battante.
Les seuils de fenêtres extérieurs seront seront en pierre bleue.
Les tablettes intérieures sont en stratifié.
La quincaillerie permettra l'ouverture dans le sens prescrit aux plans et sera constituée de charnières, crapaudines, dispositifs de fermeture et de blocage. Ces éléments seront fabriqués en matériaux adaptés à la fonction qu'ils doivent remplir et seront compatibles avec le matériau des profilés.

Dans le cas de profilés en métal, ils seront efficacement protégés afin d'éviter les couples électrolytiques. Tous les accessoires de fixation et autres goupilles, vis, etc. seront en acier inoxydable.

La quincaillerie sera proposée par le fabricant des châssis en fonction du poids et des dimensions des portes et fenêtres. Le constructeur peut être obligé de motiver le choix de la quincaillerie.

Aucune gâche électrique n'est prévue pour les portes d'entrée des appartements.

Les éléments de remplissage utilisés dans la menuiserie extérieure pour en rendre certaines parties opaques sont placés comme le vitrage, en les insérant dans le cadre profilé et en les fixant avec des parcloses et un mastic d'étanchéité élastique. Dans ce cas, le panneau sandwich est fini sur ses deux faces (lorsque celles-ci sont visibles). L'âme isolante est constituée de polyuréthane (min 40 mm).
Dans tous les cas de figure, les matériaux utilisés permettront d'atteindre, sans supplément de prix les performances énergétiques globales calculées par le conseiller PEB. Les cordons d'étanchéité doivent être adaptés au type de joint (forme, dimensions, déformation), au degré de sollicitation et doivent être compatibles avec les matériaux attenants. Ils seront également résistants aux influences atmosphériques et chimiques. La couleur des ensembles châssis est choisie parmi les teintes RAL et est conforme aux impositions du permis d'urbanisme.

La couleur des joints de resserrage est le transparent.

4.10.3 Terrasses et balcons

Aux étages, tous les balcons suspendus sont exécutés en béton architectonique. Ces ouvrages sont soumis au bureau d'études pour en approuver la stabilité pour une utilisation normale. La surcharge admissible de ces balcons est de 400 kg/m².

Ils ont une mise en pente intégrée pour l'évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eaux pluviales prévues à cet usage.

Les terrasses placées sur les toitures plates sont revêtues de dalles sur plots réglables, aux joints ajourés. Une de ces dalles est systématiquement amovible pour permettre l'accès et l'entretien des avaloirs (à charge des acquéreurs).

4.10.4 Balustrades

Les balustrades des façades formant garde-corps sont exécutées selon les plans de détail de l'architecte. Ces balustrades sont en verre fixé mécaniquement sur une structure métallique réalisée soit en acier thermolaqué soit en aluminium anodisé ou laqué.

Il ne s'agit pas de verre pincé.

Ils sont correctement fixés au balcon au moyen de dispositifs d'ancrage adaptés.

4.10.5 Évacuation des eaux pluviales

Les sections de tuyaux sont déterminées en fonction de la surface de toiture à reprendre et de la longueur de ces tuyaux. Les avaloirs de toiture Geberit Pluvia ou similaire empêchent la pénétration de l'air et veillent à un remplissage plus rapide des tuyaux.

La dépression ainsi créée permet une évacuation optimale de l'eau. Le débit plus élevé favorise également le nettoyage de l'installation. Les conduites horizontales ne doivent plus être inclinées. Elles permettent donc de gagner de l'espace.

Les descentes d'eaux pluviales qui passent éventuellement dans le bâtiment seront isolées acoustiquement et contre la condensation.

Pour la reprise des eaux de pluie des terrasses et balcons, elle est assurée par des descentes en façade.

4.11 Isolation acoustique et thermique

L'épaisseur des couches d'isolant acoustique et thermique correspond aux critères définis par le responsable PEB suivant les impositions de la Région wallonne.

Les valeurs suivantes ont été définies :

- Isolation des murs ventilés de façade : épaisseur 12 cm (λ 0,023 W/m.K)
- Isolation des murs de façade en ardoises naturelles : épaisseur 15 cm (λ 0.032 W/m.K)
- Isolation des murs des communs vers contre terre : épaisseur 10 cm (λ 0.035 W/M.K)
- Isolation des murs entre appartements : épaisseur 4 cm (λ 0.035 W/M.K)
- Isolation projetée de la dalle sur sol : épaisseur 10 cm (λ 0.028 W/M.K)
- Isolation projetée de la dalle des étages : épaisseur 8 cm (λ 0.028 W/M.K)
- Isolation des toitures plates : épaisseur 15 cm (λ 0.023 W/M.K)

- Isolation des pan de toiture : épaisseur 18 cm (λ 0.023 W/M.K)

Les ponts thermiques sont évités grâce à la mise en place des isolants adaptés à chaque situation, entre la paroi intérieure et l'élément extérieur.
La barrière isolante est la plus continue possible sur toute la hauteur de la façade.

4.11.1 Acoustique

Toutes les recommandations relatives au confort acoustique des appartements seront conformes à la NBN S 01-400-1 Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation.

Les point d'attention portent particulièrement sur les critères de :

- Isolation du bruit de choc
- Isolation de la façade
- Isolation du bruit aérien
- prescriptions acoustiques pour les installations techniques.

5 PARACHEVEMENTS INTERIEURS

5.1 Portes d'entrée de l'immeuble

L'ensemble porte d'entrée des immeubles est réalisée en PVC coupures thermiques et réalisés comme décrit à l'article concernant les menuiseries extérieures et est équipé d'une gâche électrique permettant l'activation de la vidéo-parlophonie.

A l'extérieur, un tirant en inox d'une hauteur minimale de 1m équipe la porte.

5.2 Portes d'entrée des appartements

Chaque appartement dispose d'une porte d'entrée et coupe-feu EI130 avec ébrasement métallique.
La serrure est composée d'un cylindre actionné par clé permettant le verrouillage de la porte sur toute sa hauteur.

Il s'agit d'un cylindre de sécurité.

Une porte blindée est disponible en option.

La finition est constituée sur les deux côtés d'un panneau stratifié, de teinte unie à définir par les architectes.

Remarque :

En dehors des portes d'entrée des appartements, certaines autres éventuelles portes des parties communes, sont munies d'un ferme-porte conformément aux règles de prévention incendie.

5.3 Portes intérieures

Les portes sont constituées d'une âme en panneau de particules de bois tubulaires recouverte de panneaux prélaqués en usine de teinte claire.

Elles sont posées avec des chambranles et ébrasements en bois de TYPE MDF à peindre.
Les charnières, béquilles et rosaces sont en aluminium brossé.
Les portes sont détalonnées afin d'assurer la bonne ventilation de l'appartement.

5.4 Revêtements de sol

Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux. Tous les revêtements de sol sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimensions par rapport aux échantillons présentés et des caractéristiques de référence, dans la limite des tolérances admises par les fabricants.

5.4.1 Parties privatives intérieures

Le revêtement de sol pour tous les locaux est en carrelage sur chape suivant échantillons visibles au bureau de vente sans supplément jusqu'à une valeur achat prix public dans une salle d'exposition désignée par le promoteur, de 24.00 euros par m² TTC, au format 50 X 50 cm minimum.

Les plinthes sont également en carrelage et assorties au sol.
Un autre format de revêtement de sol est possible en Option.

5.4.2 Parties privatives extérieures

Le revêtement de sol pour les terrasses est réalisé soit en dalles sur plots, soit en béton architectonique.
Les matériaux proposés seront agréés par l'Architecte et visibles dans le bureau de vente.

5.5 Faïences murales

Les faïences murales sont constituées du même carrelage que pour le sol : d'un format 50 x 50 minimum, suivant échantillons visibles au bureau de vente, sans supplément jusqu'à une valeur achat prix public dans une salle d'exposition désignée par le Promoteur, de 24 euros/m2.

Les faïences murales sont posées dans les salles de bains et salles de douche, avec interposition d'une natte étanche d'accrochage, sur les murs ou parties de murs en contact avec la baignoire, la douche et le lavabo et ce sur toute la hauteur des murs.

5.6 Entre-portes

La transition entre différents revêtements de sol est assurée par un joint souple de teinte similaire à celui du revêtement de sol choisi, ou par un profilé aluminium de type Schluter ou similaire.

5.7 Revêtement de sol « au choix de l'acquéreur »

rappel : Une offre de prix peut être faite sur les choix des acquéreurs, c'est-à-dire en fonction d'un choix particulier, au niveau des finitions de sol et de murs, dans la limite des gammes disponibles chez le fournisseur désigné par l'entreprise et dans les limites techniques admises par l'architecte et les bureaux d'études techniques.

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait qu'au niveau des revêtements de sol, les choix particuliers qui dérogent à l'épaisseur retenue dans la chape (colle comprise pour le carrelage – à voir avec l'architecte), seront sujet à un supplément particulier et forfaitaire de 15% du montant du supplément demandé pour ces finitions, ceci du fait de la planification différée nécessaire pour la réalisation de la chape Le prix complémentaire pour la fourniture et l'installation par rapport au budget de base sera communiqué à l'acquéreur, pour accord, avant commande.

5.8 Finition des parois

5.8.1 Enduits et peintures

Sur les maçonneries, il est prévu un enduit au plâtre appliqué suivant les normes en vigueur.
Les murs des halls communs auront reçu une couche de peinture (primer + finition).
Les peintures des zones privatives seront à réaliser par l'acquéreur.

5.8.2 Finitions sur plafonds

Les plafonds des halls communs auront reçu une couche de peinture (primer + finition).
Certaines parties des appartements peuvent éventuellement être équipées de faux-plafonds en plaques de plâtre.
Les joints entre les plaques de plâtre sont enduits.

5.9 Parachèvement des locaux communs

5.9.1 Hall de l'immeubles

Le parachèvement du sol est fait selon les plans de détail de l'architecte. Le sol est revêtu d'un carrelage en grès cérame - ton à définir.

Un paillasson encastré est prévu dans le hall du rez-de-chaussée.

Les murs comprennent une plinthe assortie. Ils sont enduits et peints.

Les portes d'entrée de l'immeuble sont équipées d'un vitrage double feuilleté clair. Elles sont munies d'une serrure à cylindre.

L'ensemble boîtes aux lettres, boutons d'appel et vidéo-parlophones sont placés, dans les différents accès couvert situés à l'entrée de l'immeuble et accessibles au public. Ils sont intégrés dans le mobilier intégrant également les boîtes aux lettres et réalisé suivant les plans de détail de l'architecte.

Le vidéo-parlophone comprend des boutons d'appel ainsi qu'une caméra vidéo et un système de parlophonie intégré.

Les étiquettes des noms sur les boîtes aux lettres et sonnettes seront à réaliser par le syndic désigné, et ne sont pas compris dans la base.

5.9.2 Hall d'ascenseurs aux étages

Aux étages, les sols des paliers ascenseurs sont revêtus d'un carrelage en grès cérame – ton et format à définir.
Les murs et plafonds sont enduits et peints.

5.9.3 Cages d'escaliers

Les escaliers sont exécutés en béton préfabriqué, non carrelés, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur et de l'architecte.

Les marches et contremarches sont en béton lisse, munies de nez antidérapant.

Les balustrades sont en métal peint de teinte unie, ou en aluminium anodisé.
Les murs sont peints (du rez-de-chaussée aux étages).
Les plafonds sont en béton apparent.

5.10 Caves et locaux techniques

5.10.1 Caves

Sans objet

5.10.2 Finitions des locaux

Les sols des car port, local poubelle, local vélo et abris de jardins sont en béton lissé.
Les murs et plafonds ne sont ni plafonnés ni peints.
Des espaces entre les dalles et les murs peuvent être nécessaires pour assurer une ventilation entre locaux privés et communs.

L'architecte décidera des locaux concernés.

6 CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

6.1 Généralités

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques.
Chaque appartement possède ses compteurs individuels pour la consommation d'électricité, d'eau froide et d'eau chaude sanitaire et chauffage.

6.2 Gaz

Gaz dit « gaz de ville » au départ du réseau voirie.
Les appartements sont alimentés en gaz depuis le local compteur commun, situé dans les niches extérieures (en pignons) prévues à cet effet.
L'installation en gaz pour les chaudières individuelles, est conforme aux prescriptions de l'association Royale des Gaziers Belges et des essais de pression sont effectués conformément aux recommandations de celle-ci.

Les compteurs de gaz sont implantés dans les niches respectives prévues à cet effet.

6.3 Production de chaleur

Chauffage sol toutes pièces chauffées.

La production de chaleur pour les radiateurs est faite par la chaudière individuelle de type hermétique. La production de chaleur pour le chauffage est assurée par une chaudière à haut rendement à condensation (basse température) installée dans le local technique ou la buanderie.
Une boucle primaire d'eau chaude en provenance de la chaudière alimente l'appartement.

Les tuyauteries qui sont hors volume protégé sont isolées en conséquence, en tenant compte des exigences PEB (performance énergétique des bâtiments).
La température du circuit de chauffage est ajustée automatiquement par la régulation grâce à un thermostat d'ambiance programmable placé dans le séjour.

L'eau chaude sanitaire est chauffée de manière indépendante par un échangeur de chaleur. La chaleur est transférée de l'eau de chauffage à l'eau du circuit d'eau chaude sanitaire, les deux circuits étant complètement séparés.

Un régulateur thermostatique au cœur de l'échangeur contrôle la température de l'eau chaude sanitaire.

6.4 Distribution de la chaleur

Chaudière murale gaz, une unité par appartement.

7 ELECTRICITÉ

7.1 Réseau de terre et de protection

Ce réseau est conforme au Règlement Général des Installations Electriques.
La prise de terre est constituée par une boucle de terre située en fond de fouille.
A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes :

- Liaisons principales entre la borne principale de terre et les canalisations principales de gaz, d'eau et de chauffage ainsi que des coffrets et équipements électriques,
- Liaisons supplémentaires entre des parties métalliques simultanément accessibles dans les salles d'eau.

7.2 Équipement électrique des appartements

Chaque appartement dispose de son compteur de distribution protégé par un disjoncteur général.
Le compteur de la régie est situé dans les niches prévues à cet effet.

Un réseau de distribution primaire relie le compteur au tableau divisionnaire de l'appartement.
L'installation est individuelle et comprend le placement de tous les raccords, fils, interrupteurs et prises de courant.
Il est prévu un tableau divisionnaire pour chaque appartement (coffret apparent) placé dans un endroit accessible et discret (local technique / buanderie).

Le tableau divisionnaire comprend :

- Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels,
- Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparés l'un de l'autre,
- Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général de 300mA,
- Des circuits alimentant les salles de bains, les locaux humides et des appareils non fournis tels que la machine à laver ou le séchoir, sont équipés d'un différentiel de 30mA.

Toutes les prises sont équipées d'une terre et s'une sécurité enfant.
La distribution vers les points lumineux en attente ou les prises s'effectue en câbles type preflex ou équivalent H07V-U placés sous tubes PVC ou en câbles XGB, encastrés en chape ou dans les parois.
L'arrivée du courant est prévue pour tous les points lumineux des parties privatives munis d'un soquet E27 et d'une ampoule économique 9 W par pièce.
Les interrupteurs et prises de contact sont de type « standard », de marque «Niko», « Legrand » ou équivalent, de teinte claire et portant le label CEBEC.
Aucun appareil d'éclairage n'est prévu dans l'appartement. Seules les terrasses sont équipées d'appareils d'éclairages définis par l'architecte et non modifiables.

Avant la mise en service, l'installation électrique de chaque appartement est réceptionnée par un organisme agréé.

7.3 Description de l'installation

Remarques :

ci-dessous est reprise une description indicative des équipements électriques. Celle-ci varie en fonction des appartements et des dimensions de certains locaux.

Pour rappel :

les plans techniques priment sur les descriptions ci-dessous. Sauf exceptions, qui pourraient être dues à la configuration de chaque appartement, les équipements prévus sont les suivants :

7.3.1 Les halls d'entrée

- Un éclairage assuré par un, deux ou plusieurs points (en fonction du plan) en attente au plafond et, commandé par un interrupteur,
- Une prise simple de courant de service.

7.3.2 Cuisine

Voir plan de cuisine définitif détaillé, qui prime sur le présent descriptif.

- Un éclairage assuré par un ou deux points (en fonction du plan) en attente au plafond et, commandé par un interrupteur,
- Une alimentation pour éclairage sous les meubles suspendus.

L'alimentation pour cet éclairage sous meuble est prévue derrière les meubles hauts.
Les appareils (spots) ne sont pas prévus dans les cuisines de base et doivent être ajoutés lors du passage chez le cuisiniste.
L'éclairage sous meuble est commandé séparément du point lumineux du plafond.
Sauf demande spécifique de l'acquéreur, cette solution est considérée comme acceptée par ce dernier.

- Une alimentation pour la hotte,
- Une alimentation pour la prise frigo / surgélateur,
- Une alimentation pour le four à micro-onde,
- Une alimentation séparée pour prise lave-vaisselle,
- Une alimentation mono séparée pour la plaque de cuisson,
- Une alimentation séparée pour prise du four,
- Deux doubles prises de courant au niveau du plan de travail,
- Le cas échéant, un interrupteur bipolaire pour l'éclairage des terrasses.

7.3.3 Séjour

- Un éclairage assuré par deux points en attente au plafond commandé par un interrupteur double allumage (si un accès au local) ou deux interrupteurs à deux directions (si deux accès au local), en fonction du plan,
- Trois doubles prises de courant,
- Une simple prise de courant à proximité du sol, sous l'interrupteur à l'entrée du local,
- Une double prise pré-câblée DATA-TV),
- Une prise de téléphone (pré-câblée),
- Le cas échéant, un interrupteur pour l'éclairage des terrasses.

7.3.4 Hall de nuit et couloir

- Un éclairage assuré par un ou deux points en attente au plafond et commandé par un interrupteur simple ou deux interrupteurs à deux directions,
- Une prise simple de courant de service,
- Une sonnette avec un bouton-poussoir à l'extérieur placé à côté de la porte d'entrée.

7.3.5 WC

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond ou en applique et commandé par un interrupteur simple.

7.3.6 Chambre principale

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond et commandé par deux interrupteurs à deux directions : un à l'entrée du local et l'autre au droit de la tête de lit.
- Deux doubles prises de courant,
- Deux prises simples,
- Un boîtier d'encastrement pour prise TV distribution (pré-câblée),
- Une prise téléphone (pré-câblée).

7.3.7 Chambre(s) secondaire(s)

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond et commandé par un interrupteur à l'entrée,
- Une double prise de courant,
- Deux prises simples.

7.3.8 Salle de bains

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond commandé par un interrupteur bipolaire avec témoin de signalisation, placé à l'extérieur du local ou à l'intérieur si c'est possible,
- Un point d'éclairage en attente au-dessus du lavabo prévu pour être raccordé et commandé via le meuble qui sera placé par le plombier, commandé par le même interrupteur bipolaire,
- Une prise simple conforme à la réglementation en matière de locaux humides (notamment en dehors du volume de protection), encastrée dans le mur, est prévue à proximité des vasques.

7.3.9 Salle de douche

Sans objet

7.3.10 Buanderie / locaux techniques éventuels

- Un éclairage assuré par un point en attente au plafond et commandé par un interrupteur simple ;
- Une prise de courant pour machine à laver,
- Une prise de courant pour sèche-linge à condensation (aucune ventilation spécifique n'est prévue),
- Une prise de courant double pour les éventuels amplificateurs qui seront placés par les distributeurs télé- phone, télédistribution et satellite,
- Une éventuelle alimentation électrique destinée à l'éventuel appareillage de ventilation double flux.
- Une prise de courant pour la chaudière.

7.3.11 Terrasse

- Toutes les terrasses sont éclairées, et comprennent au moins un luminaire type applique murale.

7.3.12 Raccordements téléphonie et télédistribution

Les tubages pré-câblés pour la téléphonie et la télédistribution sont placés dans les appartements mais les raccordements définitifs sont effectués par les Régies respectives.
Les prises de téléphone et TV sont activées sur demande auprès de celles-ci par l'acquéreur après la réception provisoire.

8 VENTILATION

8.1 Ventilation des appartements

Ventilation en conformité avec les règlements en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme.

9 INSTALLATIONS SANITAIRES

La distribution de l'eau chaude et l'eau froide vers les différents appareils sanitaires dans l'appartement se fera à partir des collecteurs de distribution via des tuyauteries encastrées en chape et/ou dans les cloisons.

Chaque appareil peut être isolé de l'adduction d'eau par un robinet de coupure sur chaque départ de collecteurs et des robinets Shell au droit des appareils à l'exception des baignoires et douches.

Sous chaque évier de cuisine est prévu un robinet double service et un siphon permettant le raccordement du lave-vaisselle.

Dans la buanderie ou suivant typologie de l'appartement, des raccordements en attente sont prévus pour le raccordement d'une machine à laver.

Les tuyauteries d'évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées en PEHD.

9.1 Appareils sanitaires

La localisation et le nombre d'appareils sont indiqués sur le plan de chaque appartement.

9.1.1 Salle de bains

La salle de bain comprend :

- Un meuble lavabo de 1 ou 2 vasques intégrées (suivant plans) composé d'une tablette en matière synthétique posée sur un sous-meuble, la partie supérieure est composée d'armoires avec miroir, surmontée d'un éclairage. Les lavabos sont équipés de mitigeurs chromés de marque GROHE ou similaire, dimensions des meubles suivant dimension de la tablette reprise au plans
- Une baignoire en acrylique blanc - 170x75cm – avec vidange automatique,
- Un mitigeur bain - douche chromé + un set de douche comprenant : un support type « porter », le flexible et la douche à main à jet variable,
- Le cas échéant, un WC suspendu + lunette (pas systématique, voir plans si présence d'un WC).

9.1.2 Salle de douches

Sans objet

9.1.3 WC

Le WC principal comprend :

- Un ensemble WC + cuvette suspendu en faïence blanche,
- Une lunette de siège avec couvercle blanc,
- Un lave-mains blanc en porcelaine vitrifiée blanche équipé d'un siphon chromé et d'un robinet chromé eau froide.

9.1.4 Mobilier et équipements sanitaires « en option »

Rappel

Une offre de prix peut être faite sur les choix effectués par les acquéreurs auprès des fournisseurs désignés, dans les limites du planning. Ces choix pourront se faire uniquement dans les gammes autorisées par l'Entrepreneur Général.

Le prix complémentaire pour la fourniture et l'installation par rapport au budget de base sera communiqué à l'acquéreur pour accord avant commande.

10 MOBILIER ET EQUIPEMENTS SANITAIRES DES CUISINES ET BUANDERIES

L'installation des cuisines est réalisée par une firme spécialisée. Les vues détaillées des cuisines sont jointes au présent cahier des charges commercial.
Elle comprendra la fourniture et le placement d'une cuisine équipée, y compris les appareils électro-ménagers décrits plus bas.

Les cuisines sont équipées de mobilier en bois recouvert d'une couche de matière synthétique, et d'un plan de travail en stratifié d'une épaisseur minimale de 3cm.

Electroménagers compris :

- 1 taque de cuisson électrique,
- 1 four,
- 1 hotte à charbon,
- 1 réfrigérateur/congélateur.

Le détail de l'ensemble des meubles, équipements et appareils figure sur un plan technique détaillé spécifique à chaque appartement.

Le budget attribué à chaque cuisine est le suivant pour chaque appartement, celui-ci pouvant légèrement varier en fonction de la configuration de la pièce :

- Pour les appartements 1 chambre : 7000 TTC
- Pour les appartements 2 chambres : 7000 TTC
- Pour les penthouses : 7500 TTC

Chaque acquéreur dispose du budget repris ci-dessus.

C'est sur cette base que seront calculées les éventuelles demandes de modifications des acquéreurs auprès du cuisiniste désigné.

Il faut noter que le collecteur sanitaire pourrait être placé dans les cuisines – généralement au fond d'une armoire en fonction des disponibilités techniques – et que cela peut engendrer une légère perte de place au fond de l'armoire en question.

10.1 Mobilier et équipements de cuisine « en option »

Rappel

Une offre de prix peut être faite sur les choix des acquéreurs « en option », c'est-à-dire en fonction d'un choix particulier au niveau des appareils, des équipements, des matériaux et/ou des finitions, en dehors de la gamme de base et dans la limite des gammes disponibles chez le fournisseur.

Le prix complémentaire pour la fourniture et l'installation par rapport au budget de base sera communiqué à l'acquéreur pour accord avant commande.
Si l'acquéreur le désire, il pourra supprimer le poste « cuisine » pour effectuer l'installation de celle-ci par un installateur de son choix.

Dans ce cas, il sera demandé à l'acquéreur de fournir – selon un planning donné par l'entreprise - un plan « technique » de sa cuisine, afin que l'implantation des équipements soit conforme à ce qu'il désire.

Toutefois, ce plan technique pourrait être refusé par l'entreprise en fonction des possibilités techniques propres au présent projet.

De même, l'installation de cette cuisine ne pourra se faire qu'après la réception provisoire.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que le remboursement du poste cuisine ne sera effectué qu'à raison de 75% de la valeur de celle-ci, quel que soit le motif. Les 25% restant servant à couvrir les frais administratifs et de gestion ainsi que les frais de modifications du contrat de base du fournisseur cuisine.

10.2 Buanderie

Les buanderies comprendront une alimentation électrique pour la machine à laver et le séchoir, ainsi qu'une arrivée et une évacuation des eaux de machines à laver.
Pour rappel, les appareils tels que machine à laver et séchoir ne sont pas prévus.
D'autre part, seuls les séchoirs à condensation sont autorisés.
Des placards intégrant les compteurs électriques et eaux peuvent être livrés en option.
Les ensembles seront composés de panneaux en stratifié de teinte blanche montés sur structure en bois et équipés de charnières invisibles ainsi que d'un bouton d'ouverture fixe.

11 LIVRAISON DES APPARTEMENTS

11.1 Généralités

Chaque appartement est livré dans un état propre et libre de tout déchet ou reste de matériaux.

Les sols, les murs, les meubles et appareils sanitaires, les meubles et appareils de cuisine et les vitres seront nettoyés. Sont fournis : les documents de garantie, les modes d'emploi, les fiches techniques et les clés.

Les techniques (électricité, sanitaire, chauffage et ventilation) fonctionnent au jour de la réception provisoire.

Sont compris dans le prix de vente :

- Les frais de raccordement aux égouts,
- L'assurance T.R.C.,
- Les honoraires des bureaux d'études.

Ne sont pas compris :

- La redevance, les frais de placements, de raccordement à l'eau, gaz, électricité, télévision et téléphone, qui seront facturés à l'acquéreur à hauteur de 4000 € hors TVA.

Afin de contrôler les installations, et pour simplifier la gestion, tous les compteurs sont ouverts par le Maître d'Ouvrage pour le compte de l'acquéreur.

Une seule et même compagnie distributrice sera désignée par installation, et ce par le Maître d'Ouvrage.
Le transfert se fera lors de la passation de l'acte notarié.

La réception provisoire aura lieu avant la passation de l'acte notarié.

11.2 Tolérances de mise en œuvre des matériaux

Il faut noter que les appartements ne peuvent être considérés comme un produit « fabriqué en usine ». De ce fait, la perfection qui peut être exigée pour de tels éléments – voiture ou mobilier par exemple – ne peut être exigée pour un appartement exécuté dans des conditions toutes autres de fabrication.
Tout en étant exempts de défauts importants, le produit fini et les matériaux mis en œuvre sont parfois sujets à de petits défauts minimes qui entrent dans les tolérances devant être admises par l'acquéreur.

Ceci pour autant que le défaut en question ne soit pas préjudiciable à la pérennité de l'ouvrage.

11.2.1 Chapes - carrelages

Les tolérances sur le niveau fini des chapes sont définies par la NIT 189 : classe 2 = tolérances normales :

- 3mm à la règle de 1m,
- 4mm à la règle de 2m.

11.2.2 Enduits

Les tolérances sont définies par la NIT 199 pour un degré de finition standard.

Planéité :

- Contrôle : Maximum 5mm tous les 2m dans le sens vertical et horizontal à la règle de 2m,
- Tolérance : 2 ondulations de 2mm par règle. Aplomb :
- Décalage entre plafond et sol de maximum 8 mm/2,5 m de hauteur. Retour de fenêtres :
- Maximum 2 irrégularités par 3 châssis,
- Hors d'équerre de maximum 3mm (retour ≤ 25cm) et 5mm (retour ≤50cm). Finition (selon la NIT 199) :
- 4 irrégularités par 4m².

12 PRINCIPE DES RECEPTIONS

La réception provisoire s'effectue en trois étapes :

12.1 Réception des parties communes

La réception des parties communes (halls, sous-sol, locaux communs, toitures, façades, …) s'effectue en présence d'un représentant de l'association des copropriétaires, de l'Entrepreneur Général et du Maître d'Ouvrage. L'association des copropriétaires peut désigner, si elle le désire, un expert qui l'aidera dans cette tâche.

Le but de cette réception provisoire est de figer l'état des parties communes en vue de la réception provisoire des parties privatives. Ceci, afin de limiter la responsabilité de l'Entrepreneur Général en cas de dégradations de ces parties communes survenant lors de l'emménagement des acquéreurs.

12.2 Réception des parties privatives

La réception des parties privatives (appartements) s'effectue en présence de l'acquéreur, de l'Entrepreneur Général et d'un représentant du Maître d'Ouvrage.

La réception provisoire confirme que les travaux sont, dans leur ensemble, terminés – hormis quelques remarques mineures pouvant être levées dans un délai de 20 jours ouvrables (hors congé du bâtiment du mois de juillet et hormis un délai de fourniture exceptionnel sur l'un ou l'autre matériel qui devrait être remplacé).

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.

Cette réception provisoire officialise la prise en possession du bien par l'acquéreur.

C'est à ce jour que :

- Lui seront remises les clés de son appartement,
- L'acquéreur devra s'acquitter de la totalité du prix de vente (et des suppléments pour modifications éventuelles et de prix des raccordements des compteurs),

Cette réception provisoire exclut tout recours :

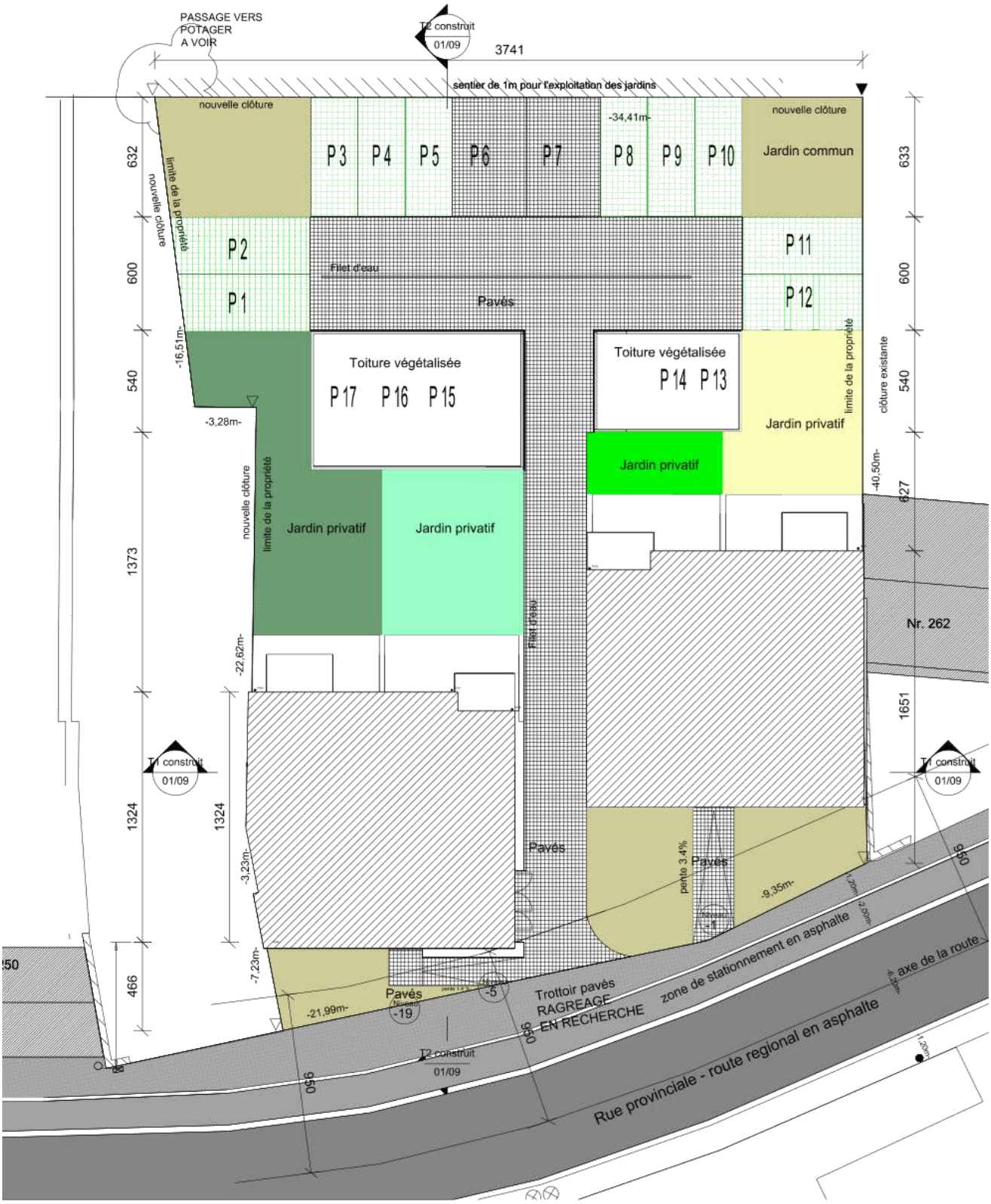
- De la part de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés,
- De la part de l'acquéreur pour des vices apparents à condition toutefois que l'état de l'ouvrage n'empire pas pendant le délai de garantie.

12.3 Réception définitive

La réception définitive des parties communes et privatives doit s'effectuer au minimum 1an après la réception provisoire.

Cette réception définitive a pour but de vérifier :

- Qu'aucun vice caché n'est apparu pendant cette période d'1 an et que l'état des ouvrages n'a pas empiré,
- Que toutes les remarques de réception provisoire ont été levées.



Ce présent descriptif étant signé par l'acquéreur au moment de la signature du compromis, celui-ci reconnaît avoir pris connaissance de toutes les pages le constituant, et en accepter les termes.

Ce dernier reconnaît avoir eu le temps de poser les questions qu'il estime nécessaires concernant ce descriptif.