

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUE



PROMOTEUR ET ENTREPRENEUR

LIXON

Rue des Chantiers 60 - 6030 MARCHIENNE AU PONT
071/31.01.25

AUTEUR DE PROJET

Architecture / Urbanisme sprl Monsieur Hugo Bauwens

Chaussée de Beaumont 408 – 7022 Harmegnies

TEL/FAX 065.58.73.69
Hugo.bauwens@gmail.com

RESPONSABLE PEB

HOMEKO

Monsieur Elie Delvigne

Rue Mon Plaisir 44 – 7000 MONS

0474/833.777
info@homeko.be

BUREAU D'ETUDE STABILITE

PROTOTYPE

Cédric Evrard

Place des Poètes 21 - 1348 Louvain-la-Neuve

+32 472 20 33 75
cedric.evrard@gmail.com

I. GÉNÉRALITÉS

Le cahier des charges décrit la construction de la résidence « Marquis de Gages » située à l'angle de la rue des Canonniers et de la rue de Gages.

Cet immeuble, totalement neuf, comprend 41 appartements de 1, 2, 3 et 4 chambres ainsi que 2 surfaces pour profession libérale.

Le sous-sol est composé de 41 emplacements de parkings, de 26 cavettes, de locaux techniques et d'emplacements vélos.

Les façades en briques et enduit clair avec des menuiseries extérieures de ton foncé donnent un style contemporain à la résidence.

Une cabine haute tension, propriété de Ores, se situe au rez-de-chaussée et est accessible par une porte située côté rue de Gages.

Le bâtiment comporte 3 noyaux de circulation. Les 3 ascenseurs desservent tous les niveaux, y compris le sous-sol. Les escaliers mènent uniquement du rez-de-chaussée vers les étages.

Les travaux sont réalisés par des entreprises et sous-traitants enregistrés, spécialisés et qualifiés. Les matériaux utilisés pour la construction garantissent la solidité et la pérennité de l'ensemble.

L'ensemble est réalisé conformément aux documents établis par des bureaux d'études en architecture, stabilité et P.E.B. Il est conforme aux recommandations des organismes compétents de contrôle et respecte les règlements applicables en matière d'urbanisme.

D'un point de vue réglementaire, le projet répond aux normes en application pour les bâtiments concernés avant la date du dépôt du permis.

II. AMÉNAGEMENT DES ABORDS

L'aménagement des espaces extérieurs et abords est exécuté selon les plans et instructions de l'Architecte et du promoteur. Il comprend :

- L'engazonnement et plantations du jardin.
- Un portillon d'accès « piétons », côté rue des Canonniers, donne accès au jardin.
- L'aménagement des revêtements de sols adaptés aux différents usages (usage privé, semi privé, commun).

Les espaces extérieurs peuvent comporter des éléments techniques tels que des couvercles sur chambres de visite, massifs de ventilation et d'autres éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement des installations.

Les murs d'enceinte existants et clôturant le jardin seront maintenus en l'état et peints.

L'accès au sous-sol se fait via une rampe d'accès située rue de Gages, l'accès sera sécurisé par une grille (modèle au choix du promoteur), la porte sectionnelle sera située en bas de rampe.

III. SÉCURITÉ

1. PROTECTION CONTRE L'EFFRACTION

Les halls d'entrée de l'immeuble sont équipés d'un sas sécurisé, configuré pour empêcher le libre accès aux personnes étrangères à la résidence.

Les vitrages du rez-de-chaussée seront feuilletés, retardant ainsi les risques d'effraction.

Les châssis du rez-de-chaussée seront équipés d'une serrure à clé.

2. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Le bâtiment est érigé conformément aux lois en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Ils répondent aux exigences des services de prévention d'incendie de la ville de Mons.

IV. SOUS-STRUCTURE

1. ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

La sous-structure du parking est réalisée en béton armé apparent selon étude du bureau de stabilité. Certaines parois portantes sont réalisées en maçonnerie de blocs de béton apparents rejointoyées en montant. Le plafond des sous-sols est en béton armé lisse de décoffrage. Des réparations de béton sont admises.

2. TERRASSEMENTS ET FONDATIONS

Tous les terrassements, déblais, remblais et apports de terres de finition sont prévus dans la présente entreprise.

Les fondations en béton armé sont exécutées sur sol ferme suivant les directives du bureau d'études stabilité.

3. ÉTANCHÉITÉ DES CONSTRUCTIONS ENTERRÉES

Toutes les mesures nécessaires à l'étanchéité des nouvelles constructions enterrées sont d'application. Les remontées d'eau et taches d'humidité éventuelles induites par la présence proche de la nappe phréatique sont canalisées et évacuées par le système d'égouttage (cfr. point 5).

Le système d'étanchéité de la dalle couvrant le parking se compose de plusieurs couches suivant les normes en vigueur (étanchéité proprement dite, natte drainante servant de protection mécanique, isolation si nécessaire).

4. RÉSEAU D'ÉGOUTTAGE

Le réseau d'égouttage enterré en PVC est défini en conformité avec les directives du bureau d'architecture et est relié aux canalisations publiques conformément aux prescriptions et règlements communaux.

5. RAMPE, PARKINGS SOUTERRAINS, ESCALIER MENANT DU SOUS-SOL AU JARDIN, LOCAUX TECHNIQUES

La rampe d'accès au sous-sol est constituée de voiles et chasse-roues en béton apparents et d'une dalle en béton brossé de manière à éviter les glissements. De plus, elle est équipée du ou des caniveaux nécessaires à l'évacuation des eaux de pluie.

Le sol des locaux techniques, dégagements et parkings est en béton poli ou chape industrielle de ton gris.

Un caniveau périphérique ouvert permet de récolter les eaux de ruissellement ou des remontées d'eau liées à la présence proche de la nappe phréatique bien connue dans la région de Mons. Les eaux sont ensuite évacuées via le puisard de relevage prévu à cet effet.

Les murs sont maçonnés et rejointoyés en montant ou en béton lisse de décoffrage ou en béton brut de par la réalisation des parois de pieux des murs des façades. Des réparations locales sont admises.

D'éventuelles traces de ruissellement au travers des parois de pieux sont possibles et tolérables et ne nuisent en rien à la stabilité du bâtiment

Les caves C1, 2, 3, 7, 8 et 9 auront des murs en pieux apparents.

Les places de parking P1 à P23 auront également des murs en pieux apparents.

Les murs de fond des places P23 et P24 seront munis d'une grille nécessaire au désenfumage du parking.

Les dimensions des caves C1 à C9 et des places de parkings P1 à P23 sont données à titre indicatif et adaptées en fonction de l'étude du bureau stabilité.

L'escalier extérieur situé au sous-sol donne accès au jardin. Il sera exécuté suivant les plans et détails techniques particuliers des bureaux d'étude. Des réparations locales sont admises.

La zone « poubelles » extérieure sera refermée par une grille de type caillebotis ou équivalent.

Toutes les parties privatives en sous-sol peuvent subir des servitudes de passage d'équipements ou de conduits communs ou privés, suivant les impératifs techniques du projet.

V. SUPERSTRUCTURE & GROS-ŒUVRE

1. ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

La superstructure est réalisée en béton armé et en maçonneries portantes de Silicatsteen ou de béton.

Les planchers sont en béton préfabriqué ou en dalles béton coulées en place.

2. ESCALIERS MENANT DU REZ-DE-CHAUSSEE AUX ETAGES

Les escaliers exécutés en béton seront préfabriqués finition lisse muni de nez antidérapant ou coulés en place (finition = voir chapitre VII – point 5.2 : escaliers). Ils suivront les plans et détails techniques particuliers des bureaux d'études.

3. CLOISONS INTÉRIEURES

Les murs intérieurs des appartements sont exécutés en maçonnerie ou en blocs de plâtre massifs – épaisseur 10 cm - à joints lissés. La première rangée, ainsi que les cloisons entourant les douches, sont réalisées en blocs hydrofuges.

4. GAINES TECHNIQUES

Les gaines, comprenant les conduites d'alimentation, d'évacuation des eaux et d'évacuation des gaz brûlés et de ventilation, sont cloisonnées et ignifuges en conformité avec les normes d'incendie en vigueur.

5. ISOLATION ACOUSTIQUE

Dans le respect de la norme NBN S01-400, les revêtements de sol sont isolés de la structure par une chape flottante armée posée sur un isolant projeté acoustique épaisseur de 4 à 5 cm, suivant les impositions et spécifications techniques des bureaux d'études, et désolidarisée des murs périmétriques par interposition d'une bande d'isolant acoustique. Les cloisons et contre-cloisons le sont également par une isolation prévue entre la face supérieure des parois et le plafond de chaque pièce. Entre appartements, les murs de séparation sont doublés. Selon le cas, une cloison en bloc de plâtre et un isolant sont placés contre le mur séparatif entre appartements.

6. ISOLATION THERMIQUE

L'isolation du bâtiment est conforme à la réglementation PEB.

Le niveau d'isolation global « K » du bâtiment sera K.26.

Les façades des locaux habités sont munies d'une isolation thermique :

Façades recevant le crépis :

Isolation de type polyuréthane expansé ou similaire complète de 14 cm d'épaisseur minimum.

Façades recevant les briques :

Isolation de type PUR/PIR de 12 cm d'épaisseur minimum

Les appartements sous la toiture à versant sont équipés d'une isolation type laine minérale de 23 cm d'épaisseur ou équivalent et de 12 cm de PIR ou équivalent sous les toitures plates.

La dalle du rez-de-chaussée (zones chauffées uniquement) est recouverte d'une isolation thermique projetée type polyuréthane de 10 cm et la zone surplombant la rampe d'accès au garage et surplombant le couloir d'accès au jardin depuis la rue des Canonniers sera recouverte d'une isolation de type PIR de 10 cm d'épaisseur.

Le coordinateur PEB vérifie la bonne application des normes PEB.

7. FAÇADES

Suivant le projet de l'Architecte, les murs de façade sont revêtus soit d'une brique de parement en terre cuite de ton rouge orangé ou brun, soit de crépis teinté dans la masse dans la gamme de blanc.

Ces revêtements avec leurs isolations et les menuiseries extérieures constituent un système complet d'étanchéité et d'isolation des façades.

La façade d'angle (rue de Gages – rue des Canonniers) implantée en retrait au rez-de-chaussée sera revêtue d'un parement en pierre bleue structurée.

Un sous-bassement en pierre bleue est prévu pour les façades en crépis.

Les murets, murs de soutènement et/ou d'acrotères sont protégés par des couvre-murs selon indication des plans.

8. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les châssis, portes et porte-fenêtre sont en aluminium à coupure thermique de ton gris foncé pour la face extérieure et de ton blanc pour la face intérieure, sauf pour les sas où ils sont unicolores (aspect à définir par le promoteur).

Ils sont munis de double vitrage super isolant ($K = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Les portes d'entrée principale à rue seront vitrées et en aluminium laqué dans un ton identique à celui des châssis et vitrages.

Les portes d'entrée des appartements avec accès direct à rue seront pleines.

Les quincailleries (tirants, poignées, etc...) sont au choix du promoteur.

L'accès à rue du parking sera équipé d'une grille motorisée.

La porte de garage, située en bas de rampe, est commandée à distance par une télécommande ou via un boîtier à clé situé à l'extérieur ou via son tableau de commande.

Les propriétaires ayant acheté une place de parking et/ou une cavette, disposeront d'une télécommande pour la porte de garage extérieure, pour la grille à rue et d'une clé leur permettant d'accéder au sous-sol via une des entrées principales de l'immeuble.

Un débrayage manuel permet de relever manuellement la porte en cas de panne de courant ou de défaillance technique.

Les seuils et appuis de fenêtres sont, suivant cas, en pierre bleue, en zinc ou en aluminium. Certaines baies des façades avant seront pourvues de cadre en alu en fonction des plans d'architecture.

Afin de garantir l'étanchéité de la façade, les menuiseries sont équipées de bavettes d'étanchéité pour les façades en enduit. Dans le cas de façades en brique de terre cuite, des bavettes synthétiques de rejet d'eau et des ventilations sont prévues.

Un système de clés « passe-partout » permet au futur acquéreur d'accéder à tous les locaux le concernant avec une seule clef (1 trousseau de 3 clefs par appartements) y compris pour les portes de garage extérieures et les cavettes (sauf dans le cas de serrures à gorge).

9. VOLET MOTORISE (option)

Des volets motorisés à lamelles en alu laqué avec commande à distance et/ou interrupteur et caisson intérieur isolé démontable, peuvent être prévus uniquement au rez-de-chaussée (réservation dans le gros-œuvre prévue à cet effet) moyennant supplément et pour autant que l'avancement du chantier le permette.

10. BALCONS

La structure des balcons est en béton architectonique à coupure thermique. Ils sont teintés dans la masse de couleur et finition au choix du promoteur. Ces ouvrages font l'objet d'une attention particulière par les bureaux d'études, lesquels en assureront la stabilité pour toute utilisation normale. Ils seront équipés de gargouilles ou de raccordement sur DEP rejetant les eaux à l'extérieur.

11. GARDE-CORPS

Les garde-corps des balcons et fenêtres sont exécutés en conformité avec toutes les réglementations légales éditées à ce sujet.

Les garde-corps seront à barreaudages verticaux (façades à rue), vitrés (façades intérieures) ou de type moucharabieh (position suivant plans).

Modèle et type de fixations au choix du promoteur.

Des séparations de terrasse (2,00 m X 2,00 m), constituées d'un cadre en acier laqué rempli de planchettes de bois sont prévues sur les terrasses concernées au rez-de-chaussée.

Essence et mode de fixation au choix du promoteur.

12. TOITURES PLATES ET TERRASSES

Les toitures sont revêtues d'une membrane bitumeuse bicouche isolée et posée sur une pente. Dans le cas de terrasses accessibles, elles seront revêtues d'une protection mécanique et composée comme suit :

- 1) Les terrasses du rez-de-chaussée sont revêtues de dalles en béton sur plots réglables de format 40x40 ou similaire.
- 2) Les terrasses des étages sont revêtues de plancher en bois exotique ou composite au choix du promoteur.
- 3) Pour les balcons, voir point 10 ci-dessus.

Les eaux de pluies sont évacuées via des avaloirs en plomb ou PEHD équipés de crépines et via des descentes d'eaux de pluie en zinc de ton à définir par le promoteur. Elles sont implantées suivant les indications de l'Architecte.

13. TOITURES INCLINEES

Les charpentes des toitures inclinées seront constituées d'une structure préfabriquée en sapin rouge du Nord traité fongicide et insecticide. La couverture sera composée d'une sous-toiture souple, d'un lattage, contre-lattage traité et d'ardoises artificielles de ton anthracite, au choix du promoteur.

Les lucarnes seront habillées de zinc pré-patiné noir.

Les DEP seront en zinc pré-patiné noir équipées de dauphins en fonte (uniquement façade avant).

14. VELUX

Des Velux sont prévus pour certains appartements.

Il sera possible de prévoir, moyennant supplément et avancement chantier, un store occultant intérieur et/ou un volet manuel extérieur.

VI. MENUISERIES INTÉRIEURES

1. PORTES D'ENTRÉE DES APPARTEMENTS

La porte d'entrée de chaque appartement assure une résistance au feu RF.30. Elle est équipée d'une serrure à cylindre en combinaison avec la porte d'entrée, la porte de garage, le portillon piéton (rue des Canonniers) et les locaux techniques « compteurs » (une seule clé permet d'ouvrir ces locaux).

Les feuilles de portes sont à âme pleine en bois et encadrement en bois, peintes uniquement du côté du hall commun. La largeur de passage libre est d'au moins 90cm. Les portes sont équipées de quincailleries en alu éloxé, d'un label normalisé de test de résistance au feu et d'agrégation "Benor". Les portes sont munies d'une serrure à cylindre à 3 pènes, verrouillant la porte sur sa hauteur, d'un joint périmétrique renforçant l'isolation acoustique de la porte.

Une porte d'entrée blindée peut être placée sur demande, en option, moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier

2. PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures sont en bois à peindre, à âme tubulaire. Elles sont posées avec les chambranles et encadrements en bois de finition à peindre et sont équipées d'une serrure à gorge. Les quincailleries sont en alu éloxé.

3. PORTES DES LOCAUX TECHNIQUES

Les portes des locaux techniques sont RF 30. Les feuilles de porte sont à âme tubulaire et équipées d'un rappel de porte. Les portes, chambranles et encadrements sont en bois. L'ensemble est peint dans un ton au choix du promoteur. Les quincailleries sont en alu éloxé équipées d'une serrure à cylindre.

VII. PARACHÈVEMENTS

1.1. REMARQUE GÉNÉRALE

Le présent chapitre décrit le choix des finitions "de base" des appartements et des communs. La fourniture et la pose normale de toutes les finitions décrites sont comprises (teinte au choix du promoteur).

En fonction de l'état d'avancement du chantier, tout acquéreur peut modifier ce choix (appartements uniquement), faisant de la sorte un choix "hors base". Toute modification du choix de base entraîne l'établissement d'un décompte établi selon la méthode décrite dans les conditions générales de vente et sur base de la liste de prix des options.

Tous les revêtements de sol et muraux sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimension par rapport aux échantillons présentés et aux caractéristiques de référence, et ce dans la limite des tolérances généralement admises par les fabricants, fournisseurs et le CSTC.

La pose des carrelages sols et murs est du type à joints droits de ton gris pour les sols et de ton blanc pour les murs. Ils sont collés sur chape ou sur murs à l'aide d'une colle de type « flex » adaptée.

Un supplément est demandé pour :

- toutes autres poses (joints décalés, à 45°, contrariés, cabochon, pose marbrière, etc...),
- tout autre format que celui de base,
- tout autre type et teinte de joints.

Les murs non carrelés sont à peindre par l'acquéreur. Une préparation des supports (murs/plafonds/portes intérieures) avant mise en peinture par l'acquéreur est proposée en option moyennant supplément.

Un profil adapté est prévu à la jonction avec d'autres types de revêtements.

1.2. SURFACE CASCO

Les surfaces pour profession libérale (B02 et B03) sont vendues casco (non parachevées). Seuls les compteurs et les arrivées d'eau, gaz, électricité, ventilation et décharges sont prévus en attente.

2. CHAPES

Les chapes sont flottantes d'épaisseur adaptée aux types de revêtements et constituées d'un mélange de sable du Rhin et de ciment et posées sur l'isolation acoustique ou thermique prévue plus haut.

3. APPARTEMENTS : REVÊTEMENTS DE SOLS

3.1 Sols carrelés

Les carrelages de sols sont de type grès cérame 1^{er} choix rectifiés de format 45 x 45 cm, au choix du promoteur.

La teinte est à choisir dans la gamme proposée par le promoteur (minimum 4 teintes). Les joints sont de ton gris.

Des variations de teinte ou d'aspect peuvent exister.

Les plinthes de format 7 x 45 sont assorties à la couleur du carrelage et sont de type grès cérame 1^{er} choix.

D'autres choix, formats, teintes, teintes de joints sont disponibles moyennant modification du prix de base, selon hauteur libre disponible et selon avancement du chantier.

Concerne :

- Appartements 1 chambre → Carrelage prévu au sol de toutes les pièces sauf la chambre.
- Appartements 2, 3 et 4 chambres → Carrelage prévu au sol des cuisine, SDD / SDB, WC, buanderie, chaufferie, locaux techniques.

3.2 Parquet

Un parquet à lame en chêne type semi-massif ép. 10 mm/2,5 mm de bois noble, vernis à effet huilé d'usine est prévu et est collé sur la chape avec colle de 1^{er} choix type polyuréthane. Les plinthes sont en MDF prépeintes en blanc.

Concerne :

- Appartements 1 chambre → Parquet prévu uniquement au sol de la chambre.

- Appartements 2, 3 et 4 chambres → Parquet prévu au sol du hall privé, du séjour et des chambres.

4. APPARTEMENTS : REVÊTEMENTS DE MURS ET PLAFONDS

4.1 Les murs et plafonds sont enduits. Les cloisons intérieures en blocs de plâtre (murs) sont parachevées avec un enduit de lissage. Selon nécessités techniques, certains locaux et les appartements des combles seront aménagés d'un faux-plafond ou d'un caisson en plaques de plâtre enduites. Ces travaux sont réalisés dans les tolérances admises par le C.S.T.C.

Il est à noter que des fissures de retrait peuvent apparaître dans les enduits et les jonctions entre les plaques de plâtre et les murs, celles-ci ne sont couvertes par aucune garantie.

Les travaux de peinture ne sont pas compris dans les appartements. Une préparation type « professionnelle » des murs, plafonds et portes peut être demandée en option, moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier.

4.2. Salle de bain et salle de douche

Les murs entourant le receveur de douche et/ou la baignoire sont revêtus d'un carrelage mural rectifié de format 30 x 60 de teinte blanche mate ou brillante sur une hauteur de +/- 2,00 m comptée à partir du sol. Les joints sont blancs.

4.3. Cuisine

L'entre-meuble des cuisines équipées est revêtu d'une faïence murale de format 15 x 15, de teinte blanche mate ou brillante. Les joints sont blancs.

4.4. Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtres sont en pierre naturelle reconstituée de ton foncé, type « Belgian Night » ou similaire.

5. COMMUNS : PARACHÈVEMENTS

5.1. Sas d'entrée, halls communs et paliers

Le parachèvement des halls communs est réalisé selon les plans de détails de l'Architecte. Les murs, plafonds et portes sont peints. Le sol est revêtu de grès cérame 1^{er} choix de format 45X45 rectifié, à choisir par le promoteur. Les plinthes sont assorties et de format 7X45.

Les sas d'entrée du rez-de-chaussée sont équipés d'un faux-plafond décoratif en plaques de plâtre, enduites et peintes avec spots intégrés. Ils sont en outre équipés d'un miroir, d'un poste central de vidéophones-sonnettes et de boîtes aux lettres avec habillage et d'un paillason encastré.

Une boîte aux lettres extérieure est prévue pour les appartements du rez-de-chaussée avec accès direct et pour les surfaces professions libérales.

La séparation entre le sas et les communs est constituée d'un ensemble intérieur vitré avec porte à ouverture via gâche électrique et vitrophanie à effet sablé.

Les numéros de police pour les entrées directes sont de type chiffres en inox appliqués sur la façade.

Les accès couverts extérieurs sont revêtus de faux-plafonds en cèdre.

5.2. Cage d'escaliers

Les paliers et paliers intermédiaires sont revêtus d'un carrelage 45x45 identique à celui des communs.

Les marches sont en béton lissé apparent avec nez antidérapant.

Les murs, plafonds de la cage d'escalier sont enduits et peints. Les limons et sous-face escalier sont en béton taloché et restent apparents. Les garde-corps ou mains courantes en acier sont peints.

Les cages d'escalier sont équipées d'appareils d'éclairage, d'un éclairage de sécurité et de panneaux signalétiques, conformément à la réglementation en vigueur. Un exutoire de fumée conforme aux impositions du S.R.I. est placé en tête de cage.

6. **LOCAUX TECHNIQUES : PARACHÈVEMENTS**

Aucun parachèvement n'est réalisé. Les installations techniques, tuyauteries, câbleries et chemins de câbles, gainages et autres restent apparentes.

VIII. **CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

1. **GÉNÉRALITÉS**

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques pour ce type d'ensemble.

Les zones et espaces communs ne sont pas chauffés.

2. **PRODUCTION DE CHALEUR**

La chaudière individuelle à condensation est alimentée au gaz naturel et est pourvue d'une production d'eau chaude.

3. **PRODUCTION ET DISTRIBUTION DE LA CHALEUR**

Chaque appartement est équipé d'un réseau de distribution d'eau chaude via des tuyauteries résistantes à la corrosion et noyées dans l'isolation et la chape.

Le chauffage des appartements s'effectue à l'aide de radiateurs muraux de teinte blanche.

Ils sont équipés de vannes thermostatiques pour le réglage de la température pièce par pièce.

La régulation est effectuée par le thermostat d'ambiance située dans le living ou selon indication du bureau d'études.

Un radiateur sèche-serviettes est disponible en option pour les SDD et/ou les SDB, moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier.

L'installation est prévue pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous dans des conditions climatiques extérieurs extrêmes (-10 °C) :

- +20°C dans le séjour,
- +18°C dans la cuisine,
- +18°C dans les chambres,
- +22°C dans les salles d'eaux,
- + 16°C dans les rangements, débarras et buanderies.

4. ALIMENTATION D'EAU FROIDE

L'alimentation d'eau froide depuis les compteurs de la régie jusqu'aux appartements se fait via des tuyauteries en acier galvanisé ou matière synthétique conforme aux règlements en vigueur, ainsi que l'alimentation des dévidoirs, des robinets double service et d'autres équipements dans les locaux communs.

5. COMPTAGE DES CONSOMMABLES ET ÉNERGIES

A chaque appartement correspond un compteur individuel pour l'électricité (régie), l'eau froide (régie) et le gaz (régie).

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité appartenant aux sociétés distributrices se situent dans des locaux techniques communs.

IX. INSTALLATION & ÉQUIPEMENT SANITAIRE

1. INSTALLATION SANITAIRE

Toutes les arrivées aux appareils sanitaires sont équipées de robinet d'arrêt local permettant de les isoler individuellement, à l'exception des baignoires et des tubs de douche.

Les tuyauteries d'évacuations des appareils, les colonnes de décharge et l'égouttage suspendu sont réalisées en PEHD ou PVC renforcé.

2. RÉPARTITION DES APPAREILS

WC séparé (suivant les plans)

- ◆ WC suspendu en porcelaine blanche, à double commande.
- ◆ Lave-mains avec robinet eau froide.

WC intégré dans la SDD / SDB (suivant les plans)

- ◆ WC suspendu en porcelaine blanche, à double commande.

Douche : Concerne tous les appartements

- ◆ Receveur de douche acrylique (à savoir « tub » de douche seul sans portes ni parois séparatives) – format 90 x 90 cm pour les appartements 1 chambre et 120 x 90 cm pour les appartements 2, 3 & 4 chambres.
- ◆ 1 mitigeur mono-commande type Grohé Eurosmart.
- ◆ 1 barre avec flexible, douchette réglable et porte-savon.

Baignoire : Concerne uniquement la 2^{ème} salle d'eau des appartements

- ◆ Baignoire droite acrylique format 170 x 75 munie d'une crépine avec bouchon (à savoir seul sans portes ni parois séparatives).
- ◆ 1 mitigeur mono-commande de type bain/douche type Grohé Eurosmart.
- ◆ 1 douchette avec support.
- ◆ 1 fermeture verticale avec trappe d'accès.

Meuble lavabo : Concerne toutes les salles d'eau de tous les appartements

- ◆ Modèle type Sanijura Completino ou similaire.
- ◆ Meuble lavabo suspendu de ton blanc brillant avec 1 vasque à vidange automatique.
- ◆ Largeur : 70 cm.
- ◆ Élément bas : 2 portes avec poignées.
- ◆ Miroir avec éclairage intégré.
- ◆ Mitigeur de type Grohé Eurosmart.

Moyennant supplément, configuration et suivant avancement chantier : porte vitrée pour douche ou parois vitrées fixes pour bain, ainsi que d'autres modèles d'équipements sanitaires peuvent être choisis auprès de notre fournisseur et ce, à condition que les nouveaux choix soient techniquement validés par le promoteur.

Remarque :

Pas de douche type « douche carrelée à l'italienne » c'est-à-dire sans receveur.

X. GAZ

L'installation du gaz est conforme aux prescriptions de l'Association Royale des Gaziers Belges. Avant la réception de l'installation, des essais de pression sont effectués conformément aux prescriptions précitées.

Le gaz est distribué dans les logements via les gaines techniques. Une vanne d'isolement est prévue dans chaque appartement.

XI. ÉLECTRICITÉ

1. RÉSEAU DE TERRE ET DE PROTECTION

La prise de terre est constituée d'une boucle ou piquet de terre située à fond de fouille. A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentiels suivantes :

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

2. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE DES APPARTEMENTS

Les compteurs individuels bi-horaires sont placés dans le local technique commun prévu à cet effet. Chaque appartement dispose de son compteur de distribution avec protection. La distribution des câbles dans les appartements s'effectue en chape sous tube ou par encastrement dans les parois.

Les interrupteurs et prises de courant, téléphone, télédistribution sont de marque connue et de teinte blanche.

Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend :

- ◆ Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels.
- ◆ Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparées (sauf les 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.

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

3. DESCRIPTION DE L'INSTALLATION

Les installations dans les appartements et dans les halls communs sont encastrées. Les installations des locaux techniques restent apparentes.

Le descriptif suivant est donné à titre indicatif. Il est sujet à modification suivant la configuration des appartements et/ou demande particulière des acquéreurs.

La répartition et le nombre d'appareil

	Points lumineux	Interrupteurs	Prises	Prise TV	Prise TEL
4 CHAMBRES	17	21	36	3	3
3 CHAMBRES	14	18	32	2	2
2 CHAMBRES	11	12	26	1	1
1 CHAMBRE	8	10	22	1	1

Sont compris dans cette énumération :

- ◆ Les 6 prises pour les équipements électro-ménagers de la cuisine équipée, y compris la prise pour le lave-vaisselle en option des appartements 1 chambre.
- ◆ Les 2 prises pour machine à laver et sèche-linge à condensation (machines non comprises).
- ◆ Les 3 prises pour : chaudière / système de ventilation / goulottes de départ TEL-TV.
- ◆ L'alimentation pour l'éclairage du miroir du meuble lavabo, y compris l'interrupteur et une prise.

Remarques :

- ◆ Prises extérieures hermétiques moyennant supplément et suivant avancement chantier.
- ◆ Pas de prises ni de points lumineux au sol.
- ◆ L'alimentation électrique des volets est en option.
- ◆ Pour les caves privatives, un point lumineux simple direction avec son interrupteur apparent est prévu et alimenté par le compteur commun. En option, et moyennant supplément et suivant avancement du chantier, possibilité d'ajout de prise apparente mais avec obligation de raccorder l'alimentation électrique sur le circuit privatif de l'appartement concerné.
- ◆ Les appareils d'éclairage ne sont pas compris, à l'exception de ceux intégrés dans le mobilier de la cuisine et / ou de la SDD – SDB.
- ◆ En option, moyennant supplément et suivant avancement du chantier, spots Led blancs fournis et posés uniquement pour les pièces avec faux-plafond technique.
- ◆ Points lumineux extérieurs privatifs pour terrasses : il est prévu 1 point lumineux extérieur simple direction avec interrupteur à témoin lumineux, y compris appareil d'éclairage. Modèle appareil d'éclairage et positionnement au choix du promoteur.

Concerne uniquement :

- Les terrasses des 7 appartements du rez-de-chaussée.
- Les terrasses des appartements B14 ; B24 ; B34 ; B43 ; C41.
- Terrasses et/ou balcons des autres appartements : Néant.

4. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES

L'éclairage des halls d'entrée du rez-de-chaussée et des halls des étages se fait au moyen de luminaires commandés par détecteur de présence ou interrupteur à témoin lumineux sur minuterie.

L'éclairage extérieur des halls d'entrée sera commandé par un détecteur crépusculaire et/ou un détecteur de présence.

L'éclairage extérieur non privatif sera commandé par détecteur de présence et/ou détecteur crépusculaire concerne : rampe d'accès au sous-sol, cage d'escalier extérieure du sous-sol, des luminaires (type spots ou similaires) sont prévus dans l'habillage de plafond en cèdre extérieur (angle rue des Gages – rue des Canonnières)

Un éclairage de sécurité et des boutons poussoirs d'alerte/alarme incendie sont prévus à tous les niveaux, en conformité avec la réglementation en vigueur. Au niveau du rez-de-chaussée un bouton-poussoir commande manuellement l'exutoire de fumée de la cage d'escaliers.

Les tableaux électriques divisionnaires alimentant les circuits « communs » sont répartis et localisés dans les locaux « communs » en fonction de ce qu'ils desservent.

Ils sont équipés des protections adéquates et sont conformes au RGIE.

Les tableaux gérant la détection incendie sont localisés à proximité des tableaux divisionnaires électriques communs.

5. PARLOPHONIE

Au rez-de-chaussée dans le sas, l'ensemble de parlophone intègre les boutons d'appels nominatifs pour chaque appartement.

Dans chaque appartement, le poste individuel de parlophonie permet de répondre à la personne vous ayant appelé depuis le sas au rez-de-chaussée de l'immeuble. La simple pression d'un bouton permet l'ouverture à distance de la porte d'entrée.

Les postes vidéophones intérieurs sont disponibles en option moyennant supplément et selon avancement du chantier.

Les postes de parlophone-sonnettes sont prévus à l'extérieur pour les appartements et surfaces profession libérale avec accès direct. Pour ces appartements et surfaces profession libérale des postes vidéophones extérieurs sont disponibles en option moyennant supplément et selon avancement du chantier.

6. AUTRES LOCAUX COMMUNS

L'éclairage des locaux techniques se fait au moyen de luminaires semi-hermétiques équipés de tubes fluorescents ou ampoules et commandés par détecteur, minuterie ou interrupteur simple ou bipolaire apparent.

La consommation électrique des parties communes, y compris ascenseurs, est mesurée par un compteur commun placé dans un local technique.

7. RACCORDEMENTS TÉLÉPHONIE ET TÉLÉDISTRIBUTION

L'arrivée de télédistribution et le départ vers les locaux concernés se fait dans la buanderie. Les locaux sont câblés suivant les prescriptions de la Régie. Le placement du connecteur répartition et l'ouverture de la connexion seront réalisés après paiement de l'abonnement par l'acquéreur à la Régie ou à la société distributrice concernée.

L'arrivée du câble téléphonique et le départ vers les pièces équipées de prises téléphoniques sont situés dans la buanderie. Le câblage est conforme aux prescriptions de la Régie. L'ouverture de la ligne téléphonique et le placement du boîtier répartiteur sera fait sur demande de l'acquéreur à la Régie et à ses frais.

XII. VENTILATION

1. APPARTEMENTS

Les appartements sont équipés d'un système de ventilation double flux individuel conforme à la norme NBN D50-001 et selon choix du promoteur et positionnés dans la buanderie ou le local technique.

XIII. ÉQUIPEMENT

1. ASCENSEURS

Chaque gaine est équipée d'un ascenseur à entraînement électrique dont la machinerie est intégrée dans la gaine.

Tous les accès sont équipés de portes pare-flammes automatiques coulissantes à ouverture télescopique.

L'ascenseur répond aux normes belges et aux directives européennes. Il est réceptionné par un organisme agréé.

L'ascenseur a une charge de levage de 630 Kg/8 personnes et une vitesse de 1 M/sec. Il est accessible aux personnes à mobilité réduite.

La cabine est équipée d'un miroir et d'une barre d'appui. Le sol de la cabine est revêtu d'un revêtement identique à celui du hall du rez-de-chaussée.

Les portes intérieures de la cabine sont en inox brossé. Elles sont sécurisées par 2 cellules et sont à ouverture latérale.

Les faces palières sont en inox brossé à tous les niveaux.

La signalisation intérieure est composée d'un indicateur de position, d'un éclairage de secours et d'un clavier de commande. Un clavier d'appel et un signal lumineux de fonctionnement sont placés à chaque porte palière.

L'ascenseur dessert le rez-de-chaussée, les étages et le sous-sol.

XIV. MOBILIER ET ÉQUIPEMENT

1. CUISINE

1.1 Généralités

L'ensemble des meubles, équipements sanitaires et électroménagers est toujours fourni et posé par le Promoteur et ce à l'exclusion de tout autre fournisseur.

L'ensemble est constitué de meubles hauts et bas avec plan de travail de forme droite ou en « L », suivant le cas, et ce :

- Sur une longueur de 3,00 m pour les appartements 1 et 2 chambres.
- Sur une longueur une longueur de 3,60 m pour les appartements 3 et 4 chambres.

D'autres modèles de cuisines sont disponibles moyennant modification du prix de base et selon l'avancement du chantier.

Un décompte est établi après le choix définitif.

1.2 Meubles

Les corps et portes des différents meubles sont exécutés en panneaux de particules de bois de haute densité en 19 mm pour le corps des colonnes et les portes et en 16 mm pour les parois intermédiaires des meubles.

Les plans de travail sont constitués d'un panneau de particules de bois de haute densité et hydrofugé dans la masse en 38 mm revêtu de stratifié. Le chant est soit post formé ou en pvc embrevé dans le panneau.

Les tablettes intérieures sont exécutées en panneaux de même nature et teinte que les corps des meubles. Elles sont posées sur taquets métalliques.

La finition intérieure des meubles est du type mélaminé blanc, les façades et portes sont en mélaminé de couleur suivant choix standard.

Les charnières sont métalliques et réglables dans les 3 directions.

Les tiroirs sont à corps et coulisses métalliques télescopiques avec une ouverture à 100 %.

Les plinthes sont du type à clipser avec profils pvc inférieurs pour étanchéité au sol.

- Appartements 1 chambre : Cuisine équipée sans lave-vaisselle (emplacement libre sans porte).
- Appartements 2, 3 et 4 chambres : Cuisine équipée avec lave-vaisselle.

1.3 Equipement sanitaire

- Evier en inox avec égouttoir
- Bondes à panier manuel et mitigeur mono commande type Grohé Eurosmart ou similaire.

1.4 Equipement électroménager

Le matériel, de marque reconnue, est de premier ordre et est parmi les meilleures marques du marché. Il est composé d'un set complet comprenant :

- Un four sous-encastéré.
- Une table de cuisson type vitrocéramique, 4 zones.
- Une hotte à filtre à charbon actif.
- Un lave-vaisselle 10/12 couverts, 3 programmes, classe AAA
Concerne : appartements 2, 3 et 4 chambres, en option pour les appartements 1 chambre.
- Un frigo avec freezer conservateur pour une capacité totale de +/- 170 litres.

2. BUANDERIE

Les buanderies sont équipées de l'arrivée d'eau (robinet schell) et de l'évacuation des eaux usées pour machine à laver.

XV. LIVRAISON DE L'APPARTEMENT

L'appartement est livré dans un état propre, c'est-à-dire un nettoyage industriel de fin de chantier.

Les parois intérieures ne sont pas finies. Une couche de peinture de type "professionnelle" est possible en option moyennant suppléments.

Outre le P.V. de réception, sont fournis lors de la réception les documents de réception électrique, les modes d'emploi des différents appareils électriques, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) de l'appartement, les clés et les documents de transfert d'abonnement aux différentes régies.
