



L'ALLIANCE

Construction de 3 Immeubles à appartements

Avenue du Portugal et Avenue de Tchèque à 1420 Braine-l'Alleud

**Cahier des Charges Acquéreur
Immeuble A**

TABLE DES MATIÈRES

1. DESCRIPTION DU PROJET	6
1.1 SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET.....	6
1.2 INTERVENANTS	8
1.3 FOURNISSEURS PARACHEVEMENTS	9
1.4 CODE DE MESURAGE ET AUTRES ELEMENTS REPRIS AUX PLANS	10
1.5 ORDRE DES DOCUMENTS	10
1.6 "CERTIFICATION LOGEMENT PASSIF".....	10
1.7 VIVRE DANS UN LOGEMENT « BASSE ENERGIE » OU « PASSIF »	11
2. DESCRIPTIF DES TRAVAUX	12
2.1 GROS ŒUVRE FERME	12
1. <i>Terrassements et fondations</i>	12
2. <i>Egouttage</i>	12
3. <i>Structure</i>	12
4. <i>Maçonneries et cloisons</i>	13
Maçonneries intérieures	
Maçonneries extérieures	
5. <i>Isolants</i>	13
Isolation contre l'humidité des éléments en contact avec le sol.	
Isolation acoustique entre les locaux	
Isolation thermique	
6. <i>Menuiseries extérieures</i>	14
Châssis	
Porte de garage	
Coupoles	
7. <i>Toitures</i>	15
Toitures plates	
8. <i>Autres éléments de façade et de terrasses</i>	15
Terrasses et balcons	
Auvents et Brise-soleils	
Garde-corps des terrasses des penthouses	
Garde-corps des balcons	
Garde-corps extérieurs pour accès PMR	
Entrée des bâtiments	
Ensemble d'entrée au rez du bâtiment C	
2.2 PARACHEVEMENTS DES APPARTEMENTS	16
1. <i>Plafonnage</i>	16
Enduit monocouche des murs	
Enduit pelliculaire sur plafond	
Enduit pelliculaire sur murs	
Faux-plafonds/caissons	
2. <i>Revêtements de sol et faïences</i>	17
Revêtement de sol en carrelage	
Faïences murales	
Revêtement en parquet	
Tablettes de fenêtre intérieures	
3. <i>Menuiseries intérieures</i>	19
Portes d'entrée des appartements	
Portes intérieures des appartements	
4. <i>Cuisines</i>	19
5. <i>Peintures</i>	21
2.3 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DES APPARTEMENTS	21
1. <i>Installation sanitaire</i>	21
Alimentation	
Eau froide	
Eau adoucie	
Eau chaude	
Panneaux solaires	
Distribution à l'intérieur des appartements	
Evacuation	

Appareils sanitaires des appartements	
2. <i>Chauffage et ventilation</i>	24
Chauffage des appartements	
Panneaux solaires	
Ventilation des appartements	
3. <i>Installation électrique</i>	25
Alimentation électrique des appartements	
Téléphonie, Télédistribution	
Alarme	
Vidéo-parlophonie et sonnette des appartements	
Antenne parabolique	
4. <i>Raccordements</i>	27
5. <i>Comptage des consommables et énergie</i>	27
2.4 PARACHEVEMENT ET EQUIPEMENT TECHNIQUE DES CAVES ET PARKINGS	27
2.5 PARTIES COMMUNES	27
1. <i>Halls</i>	27
2. <i>Menuiseries</i>	28
3. <i>Ascenseurs et escaliers de secours</i>	28
4. <i>Sous-sols</i>	29
5. <i>Boîtes aux lettres</i>	29
6. <i>Cabine HT</i>	30
7. <i>Compteurs électriques communs</i>	30
8. <i>Sprinklage</i>	30
9. <i>Prises d'eau</i>	30
10. <i>Postes de lutte contre l'incendie</i>	30
11. <i>Locaux techniques</i>	30
2.6 AMENAGEMENT DES ABORDS	30
3. CLAUSES GENERALES	32
3.1 PRECISIONS	32
3.2 RECEPTIONS	32
3.3 MODIFICATIONS	33
3.4 CHARGES RESPECTIVES	34
3.5 ENTRETIEN	35

Annexes

1	Tableau des parachèvements
2	Offre Facq
3	Plan cuisine

1. Description du Projet

1.1 Situation et présentation du projet

Le projet « L'Alliance » se développe le long de l'Avenue du Portugal et de l'Avenue de Tchéquie au sein du Parc de l'Alliance à Braine-l'Alleud.

Ce projet est la première phase d'un quartier résidentiel à développer par la S.A. Parc de l'Alliance. Cette société est un partenariat stable qui lie AXA Belgium et AG Real Estate depuis 1998.

La première phase comprend 3 immeubles : le premier bâtiment A est composé de 2 sous-sols, un rez et 4 ou 5 étages suivant la situation de l'entrée. Des penthouses complètent le bâtiment aux derniers étages. Le bâtiment comprend en tout 31 appartements. Le deuxième bâtiment B comporte 24 appartements et est composé d'un sous-sol, un rez et 5 étages, avec 2 penthouses. Le troisième bâtiment C comprend un sous-sol, un rez et sur une partie, 3 étages, surmontés d'un penthouse, et sur une autre partie, 4 étages, surmontés d'un second penthouse. Ce bâtiment comporte 18 appartements. L'ensemble de cette première phase comporte donc 73 logements.

Le futur habitant aura le choix d'un appartement comportant 1, 2, 3 ou même 4 chambres. Chaque appartement dispose d'agréables pièces de vie avec cuisine équipée et au moins une salle de bains. Chaque client dispose d'une cave privée au sous-sol. Des emplacements de parkings sont prévus en sous-sol.

C'est le bureau d'architecture CERAU (Bruxelles) qui a imaginé une association de volumes simples et élégants. Chaque immeuble est doté d'une identité propre pour répondre aux attentes des Acquéreurs.

Un choix judicieux et un mariage parfait des matériaux de construction, telle la pierre et le crépi, utilisés sur chaque bâtiment, et une architecture intentionnellement différente pour chaque immeuble, font de cet ensemble un lieu tout simplement exceptionnel.

Le site du Parc de l'Alliance allie parfaitement les zones de résidentiel et de bureaux, des restaurants, une crèche et des infrastructures de loisirs.

Les appartements offriront une vue ouverte et agréable, ainsi qu'une qualité à la hauteur de vos attentes, sans compter un accès aisé à tout le réseau de transports en commun de la région et aux grands axes routiers.

En offrant à ses habitants la possibilité de vivre un confort unique et respectueux de l'environnement dans un cadre vert, ce projet ajoute une dimension supplémentaire à la vitalité et au dynamisme de la commune. Résultat : une qualité de vie sans égale à Braine-l'Alleud.

Il fera bon vivre, flâner ou travailler au Parc de l'Alliance.

« L'Alliance » est un projet novateur qui vise à construire un quartier résidentiel durable, au sein d'un ensemble mixte de logements, bureaux et commerces, agrémenté de jardins.

Un urbanisme aéré et une répartition des bâtiments autour de petites places, d'allées et d'avenues bordées d'arbres, de pièces d'eau et de jardins, en feront un ensemble serein et harmonieux.

Les toitures du sous-sol non couvert par les appartements ainsi que celles des penthouses sont verdurisées pour de multiples raisons. Les toitures non visibles sont quant à elles lestées par du gravier.

Les avantages d'un tel procédé sont relativement importants : agrément visuel pour les habitants des étages, protection de la membrane d'étanchéité contre les écarts de température, les intempéries et les rayons ultraviolets. La durée de vie du matériau peut ainsi être doublée.

Les toitures végétalisées améliorent la qualité de l'air, fixent les poussières atmosphériques et les pollens en suspension dans l'air et absorbent certains polluants atmosphériques contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air. Elles permettent également de retrouver une certaine biodiversité.

Pour les amoureux des balades, le Parc de l'Alliance peut déjà se targuer d'être à lui seul un véritable espace bucolique. Réalisés par le bureau paysagiste JNC, les jardins, les allées, les pièces d'eau et les placettes font le plaisir des occupants la semaine mais aussi des promeneurs le week-end.

Le site est également pourvu d'aménagements propres à la circulation en « modes doux » (piétonniers, cheminements piétons et cyclistes) qui se connectent directement avec le centre de Braine-l'Alleud et le plateau de la gare.

Le projet est porté par les autorités publiques. Une place toute particulière sera donnée à l'espace public (étang, piétonniers,...) ajoutant ainsi une dimension conviviale au projet.

L'accès aux bâtiments, aux appartements et certains emplacements de parking est conçu afin de faciliter le quotidien des personnes à mobilité réduite. Les bâtiments respectent les normes imposées par la Région Wallonne.

Les techniques et matériaux retenus par le bureau Concept Control ont été sélectionnés afin de répondre à de hauts critères en matière de respect de l'environnement, proposant des appartements offrant une économie d'énergie très conséquente (à titre informatif la valeur E des logements se situe \pm entre 40 et 50). Une attention particulière est également donnée à l'isolation thermique, qui affiche un très bon coefficient K autour de K20. La S.A. Parc de L'Alliance veille donc particulièrement à l'orientation écologique du projet ainsi qu'au respect des normes et innovations récentes en termes de développement durable. Tous les appartements répondront donc au minimum aux normes pour les logements « basse énergie ».

La volonté du développeur est d'offrir des logements soucieux de l'environnement, sans compromis sur le confort de ses occupants.

L'ambition du développeur est également de mettre sur le marché des logements « très basse énergie » à « passifs », et ce pour la majeure partie des appartements.

La valeur de performance énergétique de chaque appartement sera reprise sur une fiche signalétique (certificat PEB qui sera remis par la Région Wallonne après la réception provisoire avec l'Acquéreur). Dans la mise en œuvre, une attention particulière sera apportée à l'étanchéité à l'air.

Les productions de chaleur pour l'ensemble du site seront centralisées et situées aux sous-sols des immeubles, des chaudières gaz à condensation seront installées. Des panneaux solaires thermiques permettront de récupérer l'énergie solaire afin de participer à la production de chaleur indifféremment pour le chauffage ou pour l'eau chaude sanitaire.

L'eau chaude sanitaire sera produite par des échangeurs de chaleur à plaques individuels et ce afin de diminuer les longueurs de boucle de distribution en ramenant la production d'eau chaude sanitaire au plus près des points de puisage.

La présente description vise à permettre à l'Acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service. Ce descriptif se rapporte aux gros œuvre, parachèvements et techniques des parties communes et privatives des immeubles.

Certains éléments décrits dans le présent document ne seront pas nécessairement d'application pour tous les appartements. Certains équipements ou parachèvements seront fonction de la disposition et de l'organisation des appartements. Lors de la lecture de ce document, il y a lieu de se référer au plan de chaque appartement. La composition et la description des appartements sont reprises dans l'acte de base.

Les marques reprises dans ce document sont données à titre indicatif au niveau de la performance et de la qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative de l'Architecte et du Maître de l'Ouvrage.

Il appartiendra à l'Architecte, au moment de l'approbation des fiches techniques, de contrôler que le niveau de qualité et de performance est celui exigé par le présent descriptif.

Le complexe suivra l'ensemble des prescriptions précisées dans l'Arrêté Royal de la prévention incendie édité en décembre 1997 ainsi que les divers avis émis par le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente).

1.2 Intervenants

Maître de l'Ouvrage

S.A. PARC DE L'ALLIANCE

Partenariat entre AXA Belgium et
AG Real Estate Development
Boulevard du Souverain 25
1170 Bruxelles

Adresse Postale :

AG Real Estate Development
Boulevard St Lazare 4-10
1210 Bruxelles

Site web du projet : www.lalliance.eu

Architecte



CERAU

Avenue des Courses 20 Bte 15
1050 Bruxelles

Ingénieur Conseil Structure



MATRICHE

Grand Place 5
1140 Braine le Château

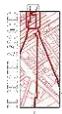
Ingénieur Conseil en Équipements Techniques



CONCEPT CONTROL

Drève de Richelle 161
1410 Waterloo

Géomètre Conseil en Voirie et Égouttage



DE CEUSTER

Rue de la Gare 13a
1420 Braine l'Alleud

Ingénieur Conseil en Acoustique



D2S INTERNATIONAL

Jules Vandenbemptlaan 71

3001 Heverlee

Paysagiste



JNC AWP

Rue du Géant, 2 bte 5
1400 Nivelles

Bureau de Contrôle Technique
(pour le gros oeuvre fermé)



SECO scrl

Rue d'Arlon 53
1040 Bruxelles

Bureau de coordination Sécurité et Santé



MOMMAERTS-SAFETY Global Safe

Rue de l'Eglise 13
1315 Incourt

Ingénieur-Conseil PEB



CONCEPT CONTROL

Drève de Richelle 161
1410 Waterloo

Entrepreneur Général

A désigner

Pré-certificateur et Certificateur
logement passif



PLATEFORME MAISON PASSIVE

Rue Nanon 98
5000 Namur

1.3 Fournisseurs parachèvements

Fournisseurs imposés par le Maître de l'Ouvrage

Appareils sanitaires



FACQ

Chaussée de Louvain 536
1930 Zaventem

Cuisine :



THE KITCHEN COMPANY

Chaussée de Hal 158
1640 Rode-St-Genèse

Pierre naturelle,
carrelage et faïence



QUADRUS

Chaussée de Bruxelles 112
1410 Waterloo

Parquet



JADOUL

Avenue de la Couronne 242
1050 Bruxelles

1.4 Code de mesurage et autres éléments repris aux plans

La surface est calculée en "Surface Brute Extérieure Mur". Chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et/ou jusqu'à l'axe des murs des espaces communs. Les gaines techniques desservant un appartement sont incluses dans le mesurage de ce dernier.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions gros œuvre. Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre, toute différence (en plus ou en moins de 3% de la superficie de l'appartement) fera perte ou profit pour l'Acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les mobiliers et placards qui figurent sur les plans sont repris uniquement à titre indicatif quant à un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente.

Pour les appareils sanitaires, les informations reprises au présent cahier des charges priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

Pour la cuisine, le plan d'aménagement de base est fourni en annexe. Ce plan prime sur le présent cahier des charges et le plan commercial.

Les appareils d'éclairage sont fournis dans les parties communes, les terrasses, les balcons à jouissance privative, les caves et les sous-sols, ainsi que dans les parties privatives lorsqu'ils sont intégrés dans le mobilier de cuisine et des salles d'eau.

1.5 Ordre des documents

Tant le projet que la construction elle-même sont un processus vivant. Si une contradiction intervient entre les dessins commerciaux et le présent cahier des charges des travaux, ce dernier aura la préséance.

Les Acquéreurs ne peuvent s'arroger aucun droit sur la base des différences visées.

1.6 "Certification logement passif"

La volonté du développeur est d'offrir des logements soucieux de l'environnement, sans compromis sur le confort de ses occupants. L'ambition du développeur est de mettre sur le marché également des logements passifs, et ce pour une grande partie des appartements.

Pour ce faire, les bâtiments obéiront à quatre principes importants : l'enveloppe du bâtiment sera particulièrement bien isolée, les ponts thermiques seront réduits au minimum, l'enveloppe du bâtiment sera rendue quasiment étanche à l'air et une ventilation mécanique contrôlée à double flux (groupe VMC) avec récupération d'énergie sera installée.

C'est pour cette raison que le développeur a fait une pré-étude de calculs PHPP (Passive Housing Planning Package) aboutissant à une pré-certification par la Plateforme Maison Passive. Des 31 appartements du bâtiment A, tous les appartements seront passifs, à l'exclusion des appartements suivants: A0, C0, E0, E4.

Ces appartements non-passifs respectent les normes actuellement en vigueur et seront donc des logements « basse énergie ».

Le développeur fera appel à la Plateforme Maison Passive pour certifier les logements passifs en fin de chantier.

Précisions :

- le calcul PHPP est un calcul théorique tenant compte d'une utilisation standardisée du logement qui a pour but l'obtention d'une certification. L'utilisation de l'appartement par l'occupant influence fortement les consommations réelles.
- le calcul dépend entre autre des surfaces sols entre murs. Le client qui désire modifier les cloisons intérieures de son logement risque d'influencer le calcul PHPP. Supprimer des parois n'aura pas d'effet négatif ; en ajouter par contre risque d'influencer de manière négative le calcul.
- les calculs PHPP ont été faits pour le logement. Si l'acquéreur d'un appartement du rez désire y installer un commerce et/ou une profession libérale (selon les modalités du Permis Unique ainsi que de l'acte de base), le calcul devra être fait sur base d'autres critères, ce qui n'est pas prévu dans le prix d'achat de l'appartement.

1.7 Vivre dans un logement « basse énergie » ou « passif »

Le plus grand avantage est sans conteste une facture énergétique plus basse. Et, en chauffant moins, les émissions de CO₂ sont diminuées en conséquence. Grâce à l'isolation performante, il y a très peu de différence de température d'une pièce à l'autre.

Et ce n'est pas uniquement le froid qui reste à l'extérieur, l'isolation joue également son rôle dans la protection contre les bruits.

2. Descriptif des Travaux

Les immeubles seront réalisés conformément aux lois, normes et réglementations belges dans leur version connue à la date de l'introduction de la demande de permis.

2.1 Gros œuvre fermé

1. Terrassements et fondations

Les terrassements comprennent notamment les travaux d'excavation jusqu'au fond de coffre ainsi que tous les déblais spécifiques au droit des fondations du bâtiment, des chambres de visite et des égouttages enterrés et remblais éventuels.

L'immeuble est fondé sur un radier général en béton armé d'une épaisseur de ± 30 à 40 cm.

Les fondations sont conformes aux procédés de fondations profondes décrits par le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction) ainsi qu'aux directives des Bureaux d'Etudes.

2. Egouttage

Les canalisations d'égouttage et leur ventilation sont réalisées en polyéthylène haute densité.

Les réseaux d'évacuation des eaux fécales et des eaux ménagères sont distincts à l'intérieur du bâtiment et sont groupés par entité. Ils sont suspendus en haut du sous-sol -1 et rejoignent via des chambres de disconnexion une ligne enterrée unique placée le long de l'immeuble. Cette ligne est reliée au réseau d'égouttage public de l'Avenue du Portugal et de l'Avenue de Tchèque pour aboutir ensuite au réseau d'égout communal en aval.

Le réseau d'évacuation d'eau pluviale est indépendant du réseau d'eau usée (système séparatif). Il est réalisé au moyen de canalisations en polyéthylène haute densité placées en trémie à l'intérieur de l'immeuble et de descentes en zinc en façades de l'immeuble protégées au rez-de-chaussée par des souches en fonte de ± 1 m. de hauteur. Ce réseau d'eaux pluviales aboutit dans une citerne d'eau de pluie. Les eaux de pluie sont ensuite dirigées vers les noues situées le long de l'Avenue du Portugal pour ensuite être acheminées de façon gravitaire vers les étangs présents sur le site. L'étang fait office de bassin d'orage et est relié au réseau d'égout public situé en aval.

Pour les bâtiments B et C, les eaux de parking sont récoltées dans un réseau enterré sous le radier. Elles sont ensuite évacuées de manière gravitaire. Les eaux de parking -1 du bâtiment A sont récoltées et évacuées en gravitaire par le réseau d'eaux usées du haut -2. Ce réseau est équipé d'avaloirs en fonte munis d'une garde d'eau.

3. Structure

La structure est constituée :

- de voiles porteurs en béton et de murs en blocs de béton lourds d'épaisseur 19 cm, localement 14 cm, en sous-sol,
- de murs porteurs en blocs de silico-calcaire d'épaisseur allant de 15 à $21,4$ cm hors sol,
- de voiles, poutres et colonnes en béton armé préfabriqué ou coulé in situ,
- de dalles en béton armé coulées sur prédalles ou sur coffrages,
- localement, de poutrelles métalliques intégrées dans les poutres ou dans l'épaisseur des dalles en béton ou des faux-plafonds.

Les charges d'exploitation sont précisées comme suit :

<u>Zones</u>	<u>kg/m²</u>
Sous-sol -1	250
Logements	200
Circulation des communs et escaliers	300
Balcon en porte à faux	400
Terrasses en toiture privatives	200
Toitures terrasses non accessibles	80

La résistance structurelle au feu est de 2 heures jusqu'à et y compris la dalle du rez-de-chaussée et de 1 heure pour les structures supérieures.

4. Maçonneries et cloisons

- Maçonneries intérieures

Cloisons et maçonneries non portantes au sous-sol -1

Blocs de béton lourd de 9, 14 et 19 cm. Ces maçonneries sont destinées à rester apparentes. Elles sont rejointoyées à plat en montant.

Cloisons des logements aux étages

Blocs de plâtre massifs pour l'ensemble des locaux. Dans les locaux dits « humides » ces blocs sont de qualité hydrofuge. Ils sont munis de tenons et mortaises et s'assemblent par collage.

Doublage en plaques de plâtre/blocs de plâtre

Des doublages de murs intérieurs destinés à dissimuler le système de chasse encastré sont réalisés en plaques de plâtre dans les locaux WC.

Ce doublage reçoit sur sa partie supérieure une tablette en faïence dans la toilette visiteurs.

Des doublages de murs intérieurs se font également afin d'assurer la protection des isolants apposés contre les murs en fonction des qualités thermiques de ces parois.

- Maçonneries extérieures

Partie extérieure des façades

- Murs avec finition crépi : enduit résine à base de silicone, de teinte blanche avec un grain de 1,5mm.

- Murs avec parement en pierre de taille : les parements seront réalisés en panneaux de pierre calcaire blanche-adoucie, d'une épaisseur de 3cm. Ces parements sont prévus avec isolation et bavettes d'étanchéité utiles. Ils peuvent être ancrés ou agrafés suivant le concept de pose, suivant indications aux plans de l'Architecte.

- Pierres naturelles : les seuils des châssis vitrés donnant accès aux balcons et terrasses du rez tout comme le soubassement du bâtiment sont en pierre bleue.

- Les façades de l'étage supérieur de chaque entité reçoivent suivant les cas les parements suivants :

Sur les parties courantes des façades avant et arrière :

* Parement en pierre blanche naturelle, agrafée, ± 3 cm d'épaisseur avec isolant polyuréthane de ± 160 mm ou ± 240 mm pour certaines expositions au Nord.

* Enduit gratté sur isolant thermique en panneaux de polystyrène graphité expansé de ± 240 mm ou ± 300 mm pour certaines expositions au Nord.

- Les seuils des portes-fenêtres et des fenêtres donnant accès aux balcons et terrasses du rez sont en pierre bleue. Pour toutes les autres fenêtres, ainsi que les portes et fenêtres donnant accès aux terrasses des penthouses, les seuils sont en aluminium.

Partie intérieure des façades

Murs porteurs en blocs de silico-calcaire d'épaisseur 17,5 cm et au droit des façades en retrait des penthouses, en blocs de béton léger d'épaisseur 15 cm.

5. Isolants

- Isolation contre l'humidité des éléments en contact avec le sol

Une nappe de drainage permet de récolter les eaux d'infiltration en les guidant jusqu'au drain périphérique.

Les murs enterrés sont étanchés à l'aide de membranes au droit des joints entre les voiles et d'une double couche de bitume sur l'ensemble. Les sous-sols seront remblayés au sable drainant permettant de passer la couche argileuse du terrain.

Au rez-de-chaussée, une membrane d'étanchéité est posée à la base des maçonneries pour éviter l'humidité ascensionnelle.

- Isolation acoustique entre les locaux

L'isolement acoustique brut normalisé entre locaux est réalisé conformément aux critères de la norme NBN S 01.400.

Les dispositions suivantes sont prises en vue d'atteindre ces critères :

- les murs mitoyens donnant sur des pièces de vie entre appartements sont doublés d'une cloison en blocs de plâtre et d'un isolant acoustique
- l'épaisseur des cloisons des gaines techniques contiguës aux locaux de vie varie en fonction des exigences
- les techniques en gaine sont isolées individuellement
- une chape flottante équipée d'un isolant acoustique est prévue sous les revêtements de sol des logements à partir du premier étage
- les châssis de fenêtre sont équipés de double ou de triple vitrage
- les extracteurs d'air sanitaire sont équipés d'un silencieux
- les baignoires et tubs de douche sont désolidarisés de la dalle de structure
- la motorisation de la porte de garage est désolidarisée de la structure du bâtiment par l'intermédiaire d'éléments anti-vibratoires
- les gros équipements techniques sont montés sur socles en béton et le cas échéant munis de dispositifs antivibratoires
- les parties supérieures des trémies d'ascenseur sont habillées d'un matelas absorbant
- les cloisons sont désolidarisées des dalles qui les couvrent au moyen d'un joint souple.

- Isolation thermique

Toitures plates

L'isolation thermique de la toiture est assurée par une épaisseur de panneaux de polyuréthane rigide (30 kg/m³) de ± 300 mm d'épaisseur.

Toitures terrasses

L'isolation thermique de ces toitures est assurée par une épaisseur de panneaux de polyuréthane rigide de ± 140 à 200mm d'épaisseur.

Façades

Au droit des parements en pierre naturelle, l'isolation thermique est réalisée au moyen de plaques rigides de polyuréthane de ± 160 mm (ou + 240 mm pour certaines expositions Nord). Au droit des autres types de parements, l'isolation est réalisée en polystyrène graphité expansé de ± 240 mm (ou ± 300 mm pour certaines expositions Nord).

Dalle du rez-de-chaussée

Une couche de ± 120 mm de polyuréthane (30 kg/m³) est réalisée par projection sous la chape de sol des logements.

Dalle entre étages de locaux habités

Une couche de ± 50 mm de polyuréthane (30 kg/m³) est réalisée par projection sous la chape de sol des logements.

6. Menuiseries extérieures

- Châssis

Le châssis des portes extérieures, des portes-fenêtres, des fenêtres sont réalisées en bois peint (côté intérieur)/aluminium laqué (côté extérieur).

Les portes-fenêtres sont à ouverture coulissante (tombant, translatant) avec éléments fixes. Ailleurs, les châssis sont soit fixes ou ouvrants et pour certains également de types oscillo-battant.

Les poignées de manœuvre sont en aluminium thermolaqué de couleur identique à celle des profilés de châssis ou au choix de l'architecte.

Tous les châssis reçoivent un double ou triple vitrage isolant clair.

- Porte de garage

L'entrée du parking est équipée d'une porte métallique sectionnelle isolée en acier thermo-laquée motorisée.

- Coupoles

Les coupoles ouvrantes situées au sommet des cages d'escaliers peuvent fonctionner comme système d'évacuation de fumée.

La pose se fait conformément aux instructions du fabricant et du service incendie.

Les coupoles servent également d'accès aux toitures pour l'entretien. Une échelle déployable est prévue à cet effet.

La commande des coupoles est électrique et réservée au service incendie et aux services d'entretien.

7. Toitures

Toitures plates, dites chaudes, composées de :

- dalles pleines en béton armé,
- un béton léger de pente (60 kg/m³, granulats d'argile expansés ou béton cellulaire type Celmix) sur les dalles de béton,
- un pare-vapeur en bitume armé,
- une isolation thermique (voir point 5 ci-dessus),
- une sous-couche d'étanchéité en bitume armé modifié voile de verre épaisseur de ± 2,5 mm type Derbicoat-S ou similaire,
- une couche supérieure en bitume armé modifié voile de verre et non-tissé polyester de ± 4 mm type Derbigum SP-FR ou similaire (pour les toitures vertes, la couche supérieure sera de type anti-racine),
- un lestage de ± 50 mm de gravier roulé 15/30 placé sur une membrane drainante au droit des toitures non accessibles.

Les toitures non lestées reçoivent une finition de paillettes d'ardoise de nuance gris foncé en remplacement du lestage de gravier roulé.

Les couvre-murs des acrotères sont réalisés en aluminium laqué.

Les eaux de pluie des toitures plates sont récoltées par des crépines en EPDM. Ces crépines sont en fonte sur les toitures terrasses.

8. Autres éléments de façade et de terrasses

- Terrasses et balcons

Les balcons suspendus en façades sont en béton architectonique à fins granulats de teinte blanche à beige clair. Des variations de teintes sont possibles dans les bétons architectoniques et pierres naturelles et ne peuvent donner lieu à des réductions de prix.

Les terrasses du rez-de-chaussée sont construites sur la couverture du sous-sol avec des dalles de béton ou imitation pierre naturelle, ton au choix de l'architecte.

Les terrasses des penthouses D5 et A6 reçoivent un revêtement en bois exotique de type Massaranduba ou similaire.

- Auvents et Brise-soleils

Certaines terrasses sont équipées d'auvent ou de brise-soleils :

- les auvents sont en acier laqué ou en béton architectonique
- les brise-soleils horizontaux sont en acier laqué avec des lames en aluminium anodisé
- les brise-soleils verticaux sont composés d'un cadre en acier laqué et de lattis en bois exotique.

- Garde-corps des terrasses des penthouses
Les garde-corps sont de deux types :
 - Garde-corps en verre allant du plancher jusqu'à une hauteur de 120cm. La tranche supérieure est munie d'un profilé en aluminium anodisé.
 - Garde-corps composé d'une acrotère en béton, isolé et enduit d'un crépi renforcé, jusqu'à une hauteur de ± 1 m. Il est surmonté d'une lisse en acier laqué dont le niveau supérieur est à 120cm du plancher.
- Garde-corps des balcons
 - Garde-corps avec des remontées en béton architectonique d'une hauteur de ± 65 cm et surmontée d'un couvre-mur en aluminium thermolaqué et de trois barres en acier laqué jusqu'à une hauteur de 120cm
 - Garde-corps avec une maille en acier thermolaqué. Ils sont composés de montants et de profilés en acier laqué sur lesquels sont fixés des panneaux en mailles d'acier thermolaqué.
- Garde-corps extérieurs pour accès PMR
Les garde-corps sont réalisés en profilés et tubes d'aluminium laqué. Ils sont composés d'une main courante de diamètre extérieur de ± 45 mm et d'une série de barreaux minces de ± 25 mm de diamètre. Les montants sont rectangulaires.
- Entrée des bâtiments
La porte d'entrée et la porte vers le hall ascenseur au rez sont des portes vitrées en verre feuilleté. La porte d'entrée donnant accès au hall d'ascenseur, est équipée d'une gâche commandée électriquement par l'ouvre-porte prévu dans les appartements. Les bâtiments A et B ont également un accès à l'arrière vers le jardin du bâtiment A ou B-C. L'accès vers le jardin commun du B-C pour les habitants du C se fait via le chemin public.
- Ensemble d'entrée au rez du bâtiment C
Une construction lattis bois est placée devant l'ensemble vitré.

2.2 Parachèvements des appartements

Un résumé de ce chapitre se trouve en Annexe 1 : Tableau des parachèvements.

1. Plafonnage

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

- Enduit monocouche des murs
Un enduit intérieur monocouche est projeté sur les murs des pièces habitables, sas, halls communs et dégagements. Les parkings, garages, caves, locaux techniques et assimilés ne sont pas prévus à plafonner.
La finition est lisse, à grain fin et non effritable, rendant les murs prêts à recevoir les travaux préparatoires aux peintures définitives ou à un revêtement décoratif.
Les cages d'escalier sont peintes avec un enduit granuleux projeté directement sur la maçonnerie nue.

Dans certains cas, le plafonnage sera remplacé par un enduit pelliculaire (sur carreaux de plâtre et blocs silico-calcaire par exemple).

Des cornières d'angles sont prévues. Il s'agit de profilés spéciaux galvanisés scellés dans le plafonnage à tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou une faïence murale.

- **Enduit pelliculaire sur plafond**
Un enduit pelliculaire sera appliqué sur les plafonds constitués de prédalles après pontage des joints. Ce poste concerne les plafonds des pièces habitables, sas, halls communs et dégagements. Ils ne concernent pas les plafonds des parkings, garage, caves, locaux techniques et assimilés.
- **Enduit pelliculaire sur murs**
Les cloisons en bloc de plâtre présentent une surface lisse d'origine. Un simple raclage pelliculaire au moyen d'un produit spécifique conforme aux recommandations des fabricants sera appliqué sur ces parois.
- **Faux-plafonds/caissons**
Les faux-plafonds seront réalisés au moyen de plaques de plâtre ou plaques de mdf suspendues sur armature métallique ou bois. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant. Ces plaques ainsi que les éventuels caissons techniques reçoivent un enduit de finition au plâtre de manière à obtenir un complexe de résistance au feu conforme à la réglementation et/ou au rapport du Service Incendie. La surface finie est lisse, sans raccord, plane et bien réglée. Le lattis support est en sapin du pays traité fixé sur la charpente.
En respect des règles de l'art, un joint marqué est réalisé à l'angle constitué par le plafond et les murs pour prévenir le phénomène de retrait et des mouvements entre matériaux différents.

Ces plafonds seront, à leur jonction avec les murs ou les cloisons et à toutes les jonctions susceptibles de mouvement (dilatation différentielle, fluage, tassement,...), proprement crantés de sorte à permettre un fichage avec un mastic à peindre lors de la peinture.

Le Maître de l'Ouvrage n'est pas responsable des légères fissures dans les enduits de murs et de plafonds imputables aux phénomènes normaux de retrait et/ou de fluage des immeubles et qui pourraient apparaître après la réception provisoire des biens.

2. Revêtements de sol et faïences

La dalle structurelle sera recouverte d'une chape autorisant la pose de carrelages ou de parquet. La pose des carrelages au sol est exécutée selon les règles de l'art. La séparation entre carrelage et parquet sera réalisée par un arrêt en aluminium ou similaire.

- **Revêtement de sol en carrelage**

Hall d'entrée, hall de nuit, toilette visiteurs, buanderie

Le sol de ces locaux est revêtu de carreaux de grès cérame de format 45 x 45 cm au prix de 27,95 €/m² (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA). Ils sont collés sur une chape de ciment dressé en pose droite standard. Plinthes assorties au prix de 10,00 €/ml (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA).

Une rehausse de chape est prévue au droit des collecteurs et du tableau électrique dans la buanderie.

Cuisine

Le sol de ces locaux est revêtu de carreaux de grès cérame de format 60 x 60 cm au prix de 32,95 €/m² (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA). Ils sont collés sur une chape de ciment dressé en pose droite standard. Plinthes assorties au prix de 12,00 €/ml (prix public de fourniture hors pose et hors TVA).

Salle de bains, salle de douches, toilette

Le sol de ces locaux est revêtu de carreaux de grès cérame de format 45 x 45 cm au prix de 27,95 €/m² (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA). Ils sont collés sur une chape de ciment dressé en pose droite standard. Plinthes assorties au prix de 10,00 €/ml (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA). Les plinthes concernent la toilette ainsi que les murs non carrelés des salles de douche et salles de bain.

Pour l'ensemble, la pose prévue est une pose droite standard.

- **Faïences murales**

Les faïences murales sont prévues dans les pièces suivantes :

- dans la toilette visiteurs

- sur tous les murs jusqu'à une hauteur de $\pm 1,20\text{m}$ y compris la tablette de la toilette suspendue
- les faïences ont un format de 20 x 40 cm pour un prix de 25,90 €/m² (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA).

- dans la /les salle(s) de bains et la/les salle(s) de douches

- sur les murs formant la niche du bain (\pm hauteur plafond)
- sur les murs formant la niche de la douche jusqu'à une longueur de $\pm 1,40\text{m}$ (\pm hauteur plafond) et sur 2 ou 3 côtés en fonction de l'implantation du tub
- sur le muret de bain y compris le regard de bain
- sur le muret du tub de douche éventuel y compris le regard du tub
- les faïences ont un format de 31 x 45 cm pour un prix de 22,00 €/m² (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA).

La hauteur exacte dépend du format du carrelage choisi par l'Acquéreur (le dernier carrelage à placer est entier).

- dans les cuisines entre les meubles hauts et bas y compris la tablette de fenêtre selon quantité suivantes et suivant répartition au choix de l'Acquéreur :

- appartements 1 chambre : 2m²
- appartements 2 chambres : 2,5m²
- appartements 3, 4 chambres et penthouses : 3m²
- les faïences ont un format de 25 x 40 cm pour un prix de 20,95 €/m² (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA).

Pour l'ensemble, la pose prévue est une pose droite standard avec cornières d'angle et cornières d'arrêts de finition.

En fonction des modifications pour une pose différente de carrelage ou faïence ou du choix d'un autre type de carrelage ou de faïence, le prix de la fourniture et de la pose sera étudié en conséquence.

- **Revêtement en parquet**

Séjour, salle à manger, chambres, bureau, dressing

Le sol du séjour, de la salle à manger, des chambres, de l'éventuel bureau ou dressing est revêtu de parquet semi-massif sur une chape de ciment dressé.

Il s'agit d'un parquet contre collé en chêne nature (AB) collé sur la chape.

Longueur des lattes ± 476 mm/590 mm, largeur ± 68 mm, épaisseur ± 10 mm (bois noble 3,6 mm).

Joints irréguliers, sans chanfreins.

Finition en usine huilé ou vernis au choix. Incolore ou blanchi.

Plinthes en MDF pré-peintes en blanc.

Le prix du parquet est de 70,00 €/m² - prix public de fourniture, pose standard et hors TVA. Le prix des plinthes est de 11,50 €/ml prix public de fourniture, pose incluse et hors TVA.

En fonction de l'essence du bois et le type de pose choisie, le prix du poste sera étudié en conséquence.

- **Tablettes de fenêtre intérieures**

Les tablettes de fenêtre (épaisseur 2cm) sont en pierre naturelle de ton beige. Les angles sont chanfreinés et les faces vues sont polies. Elles sont posées dans les locaux plafonnés, en saillie sur les enduits finis et avec un léger débordement de part et d'autre des baies (encastrement latéral).

Lorsque le mur dans lequel est située la baie de fenêtre est lui-même revêtu de faïences, les tablettes et les joues de baies sont également réalisées en faïences.

L'Acquéreur est tenu d'acheter et conserver une réserve d'environ 5% de chaque type de carrelage, de faïence et de parquet posé en complément du solde qui sera déposé dans l'appartement le jour de la réception provisoire. Si le carrelage, les faïences, le parquet n'existent plus sur le marché et qu'il n'y a pas de réserve lors d'une réparation à exécuter par le vendeur dans le cadre de la garantie, le vendeur ne pourra être tenu responsable des frais de remplacement de l'intégralité du carrelage, des faïences et/ou du parquet concernés.

3. Menuiseries intérieures

- Portes d'entrée des appartements

Les portes d'accès aux appartements sont coupe-feu 30 minutes, sans ferme porte avec 5 points de fermeture, équipée d'un œil espion et d'une serrure de sécurité. Feuille de porte et ébrasement en bois à peindre.

- Portes intérieures des appartements

Les feuilles de portes standard intérieures sont réalisées en panneaux d'aggloméré de bois percés de canaux tubulaires et recouverts de feuilles « hard-board » de ± 3 mm prépeints. Les couvre-chants sont en bois dur. Les ébrasements sont en bois à peindre. L'ensemble feuille de porte et huisserie reçoit une peinture de finition du type émail satiné. Les feuilles de porte sont fixées au moyen de 3 paumelles en acier. Les béquilles sont en acier inoxydable massif en forme de « L ». Les rosaces sont également en acier inoxydable. Les serrures sont de type « à gorge ».

La porte entre le hall d'entrée et le séjour est en verre avec une huisserie en bois à peindre.

4. Cuisines

L'implantation du mobilier se fait suivant les plans détaillés réalisés par le cuisiniste.

Le mobilier de cuisine

Les portes et faces de tiroirs sont réalisées en panneaux de particules de bois aggloméré épaisseur 19 mm recouverts de mélamine – chants épais.

Les portes, corps de meuble et plans de travail sont disponibles en de nombreux coloris.

Les poignées sont à choisir dans une sélection de différents modèles.

La hauteur totale du mobilier est de ± 2340 mm.

La hauteur du plan de travail est de ± 910 mm.

La hauteur des plinthes est de 150mm ou 170mm.

Le plan de travail est réalisé en bois aggloméré épaisseur 38 mm recouvert de stratifié pour les appartements 1 et 2 chambres.

Le plan de travail est réalisé en pierre de type Jasberg poli ép. 2 cm pour les appartements 3 - 4 chambres et les penthouses.

Chaque cuisine est équipée d'un ou plusieurs spots LED encastrés sous les meubles suspendus (voir plans), d'un range-couverts synthétique, d'une poubelle à encastrer 3 compartiments amovibles en plastique, 1 x 15L + 2 x 7L.

Certaines cuisines comportent un petit boiler électrique dans une armoire basse à proximité de l'évier.

Les équipements de cuisine

En fonction des configurations propres à chaque cuisine, les cuisines sont équipées des appareils suivants ou similaires intégrés aux meubles :

- **Hottes** de ± 450 m³/h à recirculation équipées de filtres adaptés aux logements basse énergie et passifs:

- **Hotte** décorative en inox SIEMENS LC 94BA521
90 cm (y compris système de recyclage pour dito)

OU

- **Hotte** décorative de type îlot en inox SIEMENS LF97BA542
90 cm (y compris système de recyclage pour dito)

- **Taque** vitrocéramique SIEMENS ET651BF17E

- commande Easytouch
- 4 zones dont 1 extensible
- 60 cm

- **Four** Universel SIEMENS HB331E0 inox

- 5 fonctions
- 67L
- classe A

- **Lave-vaisselle** SIEMENS SN65E012EU

- 5 programmes
- full intégré
- aquastop
- classe A++
- 46db

- **Frigo**

- **Frigo** SIEMENS KI24LV21FF (appartement 1 chambre)
 - 122,5cm
 - 187L + 17L
 - classe A+

OU

- **Frigo** combiné SIEMENS KI34VX20 (appartement 2 – 3 – 4 chambres et penthouses)
 - 178 cm
 - 203L + 71 litres****
 - classe A+

- **Evier** FRANKE RRX6511

- 1 bac + ½ avec égouttoir
- inox
- réversible

- **Robinet** mitigeur mono commande GROHE EUROMART 32 842 000

- **Micro-ondes** SIEMENS HF 24M561 (appartement 3 – 4 chambres et penthouses)

- inox 900W
- 25L

Le budget de cuisine

Le budget (HTVA) pour la fourniture et pose des cuisines de base prévues pour l'immeuble A s'établit comme suit :

Appartement A0	7.950,00€
Appartements A1 – A2 – A5	9.100,00€
Appartement B0	8.700,00€

Appartements C0 – C1 – C2	8.900,00€
Appartement E0 – E1 – E2 – E3	8.550,00€
Appartements F1 – F2 – F3	7.000,00€
Appartements D1 – D2 – D3	9.200,00€
Appartements B3 – B4 – D0 – D4 - D5	11.550,00€
Appartements A3 – A4	10.750,00€
Appartement B1 – B2 – B5 - E4	10.200,00€
Appartement C5	11.100,00€
Appartements A6	11.550,00€

Il n'est pas possible de prévoir d'arrivée de gaz dans la cuisine.

Le prix du mobilier de cuisine et des appareils électroménagers est garanti par le fournisseur jusqu'au 31/12/2015. En cas de commande après cette date, le prix pourra être revu de même que le type de mobilier et d'appareils de base.

5. Peintures

Les plafonds des appartements reçoivent une peinture de finition de ton blanc.

Les murs reçoivent une couche de propreté du même ton.

La porte d'entrée de l'appartement et les menuiseries intérieures reçoivent une à deux couches de peinture de finition de ton blanc.

2.3 Equipements techniques des appartements

1. Installation sanitaire

Description de l'installation

- Alimentation

L'alimentation en eau de ville de l'immeuble se fait au départ d'un compteur général pour l'immeuble situé dans le local technique « eau-gaz » au niveau -1. Il y a un compteur pour l'immeuble A, un pour B, un pour C et un pour B/C.

- Eau froide

Une colonne verticale par entité assure à chaque niveau l'alimentation des dévidoirs de lutte contre l'incendie placés sur les paliers. Chaque appartement dispose d'un compteur officiel « régie » implanté dans le local compteur au sous-sol.

- Eau adoucie

Un dispositif d'adoucissement d'eau collectif est implanté dans le local technique du niveau -1.

- Eau chaude

Après adoucissement, l'eau est transférée vers les appartements et est chauffée avec l'échangeur individuel de chaque appartement.

Chaque appartement dispose d'un compteur de passage connecté au concentrateur électronique de consommation chauffage eau chaude sanitaire. Ces compteurs de passage sont placés dans la niche des postes de lutte contre l'incendie.

- Panneaux solaires

Des panneaux solaires pour les immeubles A et B/C seront placés en toiture des différents immeubles. Ils serviront à la production d'eau chaude de chauffage servant également à la préparation de l'eau chaude sanitaire.

- Distribution à l'intérieur des appartements

A l'intérieur des appartements, la distribution d'eau froide et d'eau chaude se fait en peigne à partir de collecteurs placés dans le local buanderie. Les tuyauteries utilisées sont des tubes multicouches d'aluminium gainés et placés dans l'épaisseur de la chape.

- Evacuation

Les systèmes d'évacuation comprennent :

- l'évacuation des eaux fécales et usées
- l'évacuation des eaux pluviales
- la ventilation primaire des réseaux d'évacuation.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux du garage en sous-sol sont décrites au chapitre « Égouttage » ci-dessus.

- Appareils sanitaires des appartements

a) Les toilettes et les lave-mains

wc suspendu comprenant :

- cuvette suspendue Fims en porcelaine vitrifiée de ton blanc
- wallfix avec réservoir geberit 3-6L
- siège de wc en matière synthétique massive avec charnières inox
- plaque de commande samba en matière synthétique 2 touches de ton blanc
- A22 porte rouleau chromé

lave-mains rectangulaire comprenant :

- lave-mains O. Novo droit 36x27,5cm en porcelaine avec trop plein de ton blanc
- robinet Nordica ton chromé
- siphon chromé, crépine avec plaque et robinet d'arrêt shell
- A22 porte serviettes 26 cm chromé

b) Salle de bains et salle de douches (suivant les cas)

Les meubles

Meuble double lavabos D-Motion de 120cm comprenant :

- plan moulé double vasques de 120 cm, ton blanc
- meuble sous lavabo avec un tiroir L120xH48xP46 cm, 7 coloris au choix
- 2 armoires de toilette 2 x L60xH55xP16cm avec éclairage LED
- 2 mitigeurs Eurosmart cosmo chromé à vidage automatique
- siphon bouteille et robinets d'arrêt shell

Meuble simple lavabo D-Motion de 60 cm comprenant :

- plan moulé simple vasque de 60 cm, ton blanc
- meuble sous lavabo avec un tiroir ou 2 portes L60xH48xP46cm, 7 coloris au choix
- 1 armoire de toilette L60xH55xP16cm avec éclairage LED
- 1 mitigeur Eurosmart cosmo chromé à vidage automatique
- siphon bouteille et robinets d'arrêt shell

Meuble simple lavabo D-Motion de 80 cm comprenant :

- plan moulé simple vasque de 80 cm, ton blanc
- meuble sous lavabo avec un tiroir ou 2 portes L80xH48xP46cm, 7 coloris au choix
- 1 armoire de toilette L80xH55xP16cm, 7 coloris au choix
- 1 mitigeur Eurosmart cosmo chromé à vidage automatique
- siphon bouteille et robinets d'arrêt shell

Meuble colonne *D-Motion* :

- meuble colonne droite ou gauche de L40xH179 à 2 portes

Le bain

Bain comprenant :

- bain Fims modèle Newform en acryl 170x75cm, ton blanc
- mitigeur bain/douche mural Eurosmart cosmo chromé avec garniture chromée
- vidage automatique chromé

Les tubs de douches

Tub comprenant :

- tub Subway carré 90x90x3,5cm en acryl, ton blanc
- siphon Uniflex pour douche diam. 90mm chromé
- jeu de 4 pieds
- robinet Grohtherm 2000 thermostatique chromé pour douche sans garniture
- barre Unica et douchette Croma 100 multi Ecosmart set isiflex avec porte-savon
- porte de douche Mars pivotante 86-90x190cm verre transparent cadre blanc

Tub comprenant :

- tub Subway carré 90x90x3,5cm en acryl, ton blanc
- siphon Uniflex pour douche diam. 90mm chromé
- jeu de 4 pieds
- robinet Grohtherm 2000 thermostatique chromé pour douche sans garniture
- barre Unica et douchette Croma 100 multi Ecosmart set isiflex avec porte-savon
- porte de douche Mars pivotante 86-90x190cm verre transparent cadre blanc
- paroi de douche Mars 88-90x190cm verre transparent cadre blanc

Tub comprenant :

- tub Subway rectangulaire 80x100x3,5cm en acryl, ton blanc
- siphon Uniflex pour douche diam. 90mm chromé
- jeu de pieds
- robinet Grohtherm 2000 thermostatique chromé pour douche sans garniture
- barre Unica et douchette Croma 100 multi Ecosmart set isiflex avec porte-savon
- porte de douche Mars coulissante 96-100x190cm verre transparent cadre blanc

Tub comprenant :

- tub Subway rectangulaire 80x100x3,5cm en acryl, ton blanc
- siphon Uniflex pour douche diam. 90mm chromé
- jeu de pieds
- robinet Grohtherm 2000 thermostatique chromé pour douche sans garniture
- barre Unica et douchette Croma 100 multi Ecosmart set isiflex avec porte-savon
- panneau de douche Mars 96-100x190cm verre transparent cadre blanc

Tub comprenant :

- tub Subway rectangulaire 90x120x3,5 cm en acryl, ton blanc
- siphon Uniflex pour douche diam. 90mm chromé
- jeu de pieds
- robinet Grohtherm 2000 thermostatique chromé pour douche sans garniture
- barre Unica et douchette Croma 100 multi Ecosmart set isiflex avec porte-savon
- porte de douche Jolly 5000 porte coulissante 120x190cm verre transparent cadre argent

Le prix des appareils et du mobilier sanitaire prévu en base est garanti par le fournisseur jusqu'au 31/03/2015.

En cas de commande après cette date, le prix pourra être revu.

La sélection des appareils sanitaires ci-dessus est indicative et peut être modifiée par le Maître de l'Ouvrage. En cas de modification des références de base, des appareils de caractéristiques identiques seront fournis.

La pose des appareils de base est incluse dans le prix de l'appartement.

Prises d'eau

- garages en sous-sol : robinets de prise d'eau associés aux dévidoirs incendie,
- local poubelles : robinet de prise d'eau pour entretien,
- arrosage des jardins et des terrasses : cassolettes hors gel en façade à rue et façades jardin.

Postes de lutte contre l'incendie

Ces postes sont disposés aux niveaux du sous-sol, rez-de-chaussée, et à tous les étages de chaque entité, sur le palier ascenseur-escalier. Ils sont constitués d'une vanne hydrant avec demi-raccord pompier et d'un dévidoir dont la longueur de déroulement est de 30 m.

2. Chauffage et ventilation

• Chauffage des appartements

Les locaux « chaufferie et préparation eau chaude sanitaire » pour les entités A et B/C situés respectivement dans les sous-sols -1 de l'immeuble A et de l'immeuble B (pour les immeubles B et C) reçoivent principalement les équipements suivants :

- 2 chaudières à gaz naturel à condensation à brûleur premix de 2 x 110 à 125 kW,
- une installation de détection de fuite de gaz avec liaison à l'électrovanne situé dans le local « compteur d'eau – compteurs de gaz »,
- une boucle primaire,
- un collecteur hydraulique,
- le départ et le retour de la boucle de chauffage,
- une production d'eau chaude solaire composée d'un module de stratification, d'un module de production, de deux ballons tampons de 1500 litres pour l'immeuble A, d'un ballon tampon de 1.000 litres et de deux ballons de 1500 litres pour les immeubles B/C,
- un adoucisseur

A partir de ce local technique, la distribution de l'eau de chauffage se fait en boucle par des canalisations en acier calorifugées.

Chaque appartement sera raccordé à ces alimentations placées dans le hall commun de chaque immeuble et possèdera des compteurs de passage qui permettront aux Acquéreurs de vérifier leur consommation.

Chaque appartement dispose d'un collecteur de départ et d'un collecteur de retour. Un départ et un retour spécifique est prévu pour chaque radiateur.

Dans les appartements, les conduites de distribution d'eau de chauffage sont réalisées en tubes du type multicouche à âme aluminium. Elles sont placées en gaines de protection et sont intégrées dans la chape.

Les radiateurs sont en acier prépeint du type à panneaux Modèle Radson Integra ou similaire. Ils sont placés dans les livings et les pièces d'eau. Vu la qualité « basse énergie » des bâtiments, il n'est pas nécessaire d'installer de radiateurs dans les chambres à coucher. Les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques et de connexions murales pour leur alimentation, sauf au droit des poutres ou des voiles en béton où elles proviennent du sol.

Un programmateur horaire avec thermostat d'ambiance est placé dans le hall.

Un système de comptage de calories fonctionnant par intégration du débit entrant et de la différence de température d'entrée et la sortie de l'eau de chauffage est placé dans chaque appartement.

Pour des conditions extérieures de -8°C et 90% d'humidité relative, l'installation assurera les températures intérieures suivantes :

séjour – cuisine	22 °C
chambre – bureau	20 °C
salle de bains et de douches	24 °C

- Panneaux solaires

Des panneaux solaires d'une surface de $\pm 80 \text{ m}^2$ pour l'immeuble A et de $\pm 95 \text{ m}^2$ pour les immeubles B/C seront placés en toiture des différents bâtiments pour la production d'eau chaude de chauffage servant également à la préparation de l'eau chaude sanitaire.

- Ventilation des appartements

La ventilation dans les appartements est effectuée grâce à un groupe de ventilation mécanique double flux (groupe VMC) avec récupérateur de chaleur possédant un rendement minimum de 84% et équipé d'une batterie de chauffe à eau chaude.

Le renouvellement d'air dans les locaux est effectué via une extraction continue dans les locaux dits humides (salle de bain, salle de douche, cuisine, buanderie et WC) et une pulsion continue dans les locaux dits de vie (séjour, chambre(s), bureau).

L'air est extrait et pulsé via des bouches murales ou en plafond.

Les cuisines sont équipées d'une hotte individuelle motorisée à recirculation et filtres d'un débit maximum de $\pm 450 \text{ m}^3/\text{h}$, refoulant l'air via une gaine de ventilation collective.

La ventilation permanente ou régulée des locaux est impérative afin d'éviter tout risque de condensations ou de moisissures.

La prise d'air et le rejet d'air vicié se font via des conduits de ventilation générale placés dans les trémies.

L'Acquéreur veillera à ne placer qu'un séchoir de type « à condensation ».

3. Installation électrique

Les installations électriques répondent aux dernières prescriptions du règlement général des bâtisses pour les installations électriques. Avant mise en service, elles feront l'objet d'une réception par un organisme officiel agréé aux frais de l'entrepreneur.

La prise de terre est réalisée par une boucle de terre située en fond de fouille.

- Alimentation électrique des appartements

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel. Les compteurs sont groupés par entités au niveau -1 dans les locaux communs « compteurs ». Ils sont placés et raccordés à la basse tension par la compagnie de distribution d'électricité.

Chaque compteur des appartements est relié au tableau divisionnaire de l'appartement.

A partir du tableau divisionnaire de l'appartement partent les diverses alimentations électriques.

Le câblage et les prises de courant sont encastrés.

Les points en attente pour les appareils d'éclairage sont équipés provisoirement de soquets et d'ampoule basse consommation de 15W. Les meubles de cuisine sont équipés d'appareils d'éclairage au-dessus du plan de travail.

Les terrasses sont équipées d'appliques murales ou au plafond.

Les interrupteurs et les prises de courant sont assortis et sont de type standard.

Le nombre et la disposition des équipements électriques sont répertoriés dans le tableau

« Equipements électriques des appartements » en annexe 3.

Points d'alimentation pour l'éclairage et les prises de courant

Il est prévu par appartement :

- *Hall d'entrée et hall de nuit*

1, 2 ou 3 points lumineux au plafond en fonction de la longueur du couloir + 1 à chaque changement de direction, commandés par 2 ou 3 interrupteurs à 2 directions ou inverseur

Sonnerie avec vidéo-parlophone et ouvre-porte

1 prise de courant

1 détecteur de fumée

- *Living + salle à manger*

2 alimentations au plafond (1 au-dessus de la table de salon ; 1 au-dessus de la table de la salle à manger) commandées par 2 interrupteurs à 2 directions

4 prises de courant doubles

1 tubage + prise pour TV y compris plaque de propreté

- *Cuisine*
 - 1 tubage + prise pour téléphone y compris plaque de propreté
 - 1 alimentation au plafond commandée par 1 ou 2 interrupteurs à 1 ou 2 directions
 - 1 ou 2 alimentations pour éclairage du plan de travail
 - 2 prises de courant doubles
 - 1 prise de courant simple
 - 1 prise de courant pour le frigo
 - 1 prise four
 - 1 prise de courant pour le lave-vaisselle
 - 1 prise de courant pour la hotte
 - 1 boîte de raccordement pour la taque de cuisson
 - 1 prise de courant pour un micro-onde éventuel
 - 1 prise de courant pour un boiler électrique éventuel
- *Chambre à coucher principale*
 - 1 alimentation au plafond commandée par 1 interrupteur à 1 direction
 - 1 prise de courant simple à l'entrée de la pièce
 - 2 prises de courant doubles de part et d'autre du lit (2 au total)
 - 1 tubage + prise pour TV y compris plaque de propreté
 - 1 tubage + prise pour téléphone y compris plaque de propreté
- *Chambre à coucher secondaire*
 - 1 alimentation au plafond commandée par 1 interrupteur à 1 direction
 - 1 prise de courant simple à l'entrée de la pièce
 - 2 prises de courant doubles de part et d'autre du lit (2 au total)
 - 1 tubage + prise pour téléphone y compris plaque de propreté
- *Bureau*
 - 1 point d'alimentation au plafond avec interrupteur à une direction
 - 1 prise de courant simple
 - 2 prises de courant doubles
 - 1 tubage + câblage + prise pour téléphone y compris plaque de propreté
- *Dressing*
 - 1 alimentation au plafond commandée par 1 interrupteur à 1 direction
- *Débarras, buanderie*
 - 1 alimentation au plafond commandée par 1 interrupteur à 1 direction
 - 3 prises de courant simples (pour le lave-linge + séchoir à condensation + libre)
 - 1 ensemble pour la télédistribution comprenant 1 boîtier de raccordement et 1 prise de courant
 - 1 ensemble pour la téléphonie comprenant 1 boîtier de raccordement, 1 RJ45 par pièce équipée et 2 prises de courant
 - 1 prise de courant pour la VMC
 - 1 prise de courant pour le module de gestion du chauffage et de l'eau chaude sanitaire
 - 1 tableau divisionnaire électrique
- *Salle de bains, salle de douche*
 - 1 alimentation au plafond avec interrupteur à 1 direction
 - 1 prise de courant double
 - 1 alimentation pour applique(s) lavabo
- *WC*
 - 1 alimentation au plafond avec interrupteur à 1 direction
- *Cave*
 - 1 alimentation au plafond avec détecteur de présence
- *Eclairage terrasses/balcons*
 - 1 point d'alimentation et le luminaire en applique sur la façade ou au plafond
- *Local terrasse*
 - 1 alimentation au plafond avec interrupteur bipolaire à 1 direction
- *Hall commun par noyau*
 - chaque appartement a une sonnette palière.

- **Téléphonie, Télédistribution**

Le câblage téléphonique est réalisé depuis le local compteur (Belgacom/VOO) du -1 jusqu'au répartiteur de chaque appartement. Il est poursuivi vers les prises prévues dans les appartements.

Le réseau de télédistribution complet est réalisé depuis l'entrée en sous-sol (par la société distributrice) jusqu'au répartiteur prévu dans le local buanderie des appartements. Il est prolongé vers les prises TV dans les appartements. Il comprend les câbles coaxiaux.

- **Alarme**

L'installation d'un système d'alarme anti-intrusion dans les appartements fait partie du programme pour tous les appartements du rez-de-chaussée.

Si l'Acquéreur d'un appartement aux étages souhaite équiper son logement d'un dispositif de protection, l'Acquéreur aura la faculté de demander prix via le gestionnaire des Acquéreurs.

- **Vidéo-parlophonie et sonnette des appartements**

Chaque appartement est relié à un vidéo-parlophone situé au(x) entrée(s) de l'entité concernée.

Chaque appartement est équipé d'une sonnette placée au droit de la porte d'entrée de l'appartement.

- **Antenne parabolique**

Dans les appartements (en ce compris les balcons et les terrasses), aucun équipement spécifique n'est prévu ni autorisé pour les antennes paraboliques.

4. Raccordements

Les frais suivants avec les obligations imposées par les compagnies de distribution ne sont pas intégrés dans le programme des travaux et restent à la charge de l'Acquéreur :

Eau :	- les frais de compteurs, d'ouverture et d'abonnements communs + privatifs
Electricité :	- les frais de compteurs, d'ouverture et d'abonnements communs + privatifs
Gaz :	- les frais d'ouverture et d'abonnement communs
Téléphone :	- les frais d'abonnement
Télédistribution :	- les frais d'abonnement

5. Comptage des consommables et énergie

Un monitoring est prévu, afin de permettre à la SA Parc de l'Alliance et au syndic de l'immeuble de procéder au relevé de la consommation (eau, gaz, électricité) des différentes installations utilisées.

2.4 **Parachèvement et équipement technique des caves et parkings**

Le sol des parkings et des caves est en béton poli mécaniquement avec adjonction de quartz.

Les murs sont laissés bruts.

Les appareils destinés à l'éclairage des caves sont des luminaires apparents, équipé de détecteur de présence, le cas échéant hermétiques. Le câblage est apparent sur les maçonneries non plafonnées.

2.5 **Parties communes**

1. Halls

- **Hall d'entrée**

Le sol est revêtu d'un carrelage en grès cérame de teinte beige au choix de l'architecte, plinthes assorties.

Un paillason résistant et anti-dérapant est intégré dans le sol devant la porte.

Les seuils sont en pierre bleue adoucie.

Les murs et plafonds des sas d'entrée aux différentes entités reçoivent une peinture de finition au choix du Maître de l'Ouvrage.

Des appareils éclairent les halls d'entrée de l'immeuble. Le choix du type de luminaire est effectué par le Maître de l'Ouvrage et l'architecte.

- Halls communs au rez-de-chaussée et aux étages

Le sol est revêtu d'un carrelage en grès cérame de teinte beige, plinthes assorties.

Les plafonds et les murs des halls communs reçoivent une peinture de finition de ton blanc.

2. Menuiseries

Les portes d'entrée de chaque immeuble sont équipées d'une gâche électrique commandée par l'installation de vidéo-parlophonie.

Les portes résistantes au feu ont une âme composée de panneaux d'aggloméré pleins. Elles sont en général équipées de ferme-porte.

Les portes de cave sont composées d'une feuille de porte en panneaux d'aggloméré de bois percés de canaux tubulaires et recouverts de feuilles "hard-board" de ± 3 mm prépeints.

Les couvre-chants sont en bois dur. Les chambranles et ébrasements sont en bois à peindre. Elles sont équipées de béquilles en forme de "L" en aluminium anodisé. Un cylindre de sécurité est prévu.

La fermeture des gaines techniques communes, accessibles via les halls communs, est réalisée en panneaux de bois MDF laqués.

3. Ascenseurs et escaliers de secours

Chaque entité est équipée d'un ascenseur électrique. Ils desservent tous les étages à partir des sous-sols jusqu'aux étages supérieurs. Ils ont chacun une charge utile de 630kg et une capacité de 8 personnes.

Les machineries sont intégrées dans les trémies. L'ascenseur du bâtiment C comporte un double accès.

Les cabines sont équipées de :

- portes automatiques en inox brossé
- panneaux stratifiés, miroir
- main courante en inox brossé
- sol identique au revêtement du hall ascenseur du rez-de-chaussée
- plafond en inox brossé, éclairage
- un tableau de commande

Les portes palières et les portes des cabines sont à ouverture automatique centrale.

Chaque ascenseur est muni d'un blower kit permettant de minimiser la perte de chaleur par infiltration et exfiltration d'air.

Les marches des escaliers de secours sont en béton lisse, finies avec nez antidérapant.

Les paliers de l'escalier de secours sont de type semi-industriel en béton lissé.

Les cages d'escalier sont équipées d'un éclairage et d'un éclairage de sécurité ainsi que de panneaux signalétiques, conformément à la réglementation en vigueur.

Les paliers d'étage sont équipés de luminaires décoratifs en applique murale ou au plafond, à lampe fluorescente compacte. Le choix du type de luminaires est fait par le Maître de l'Ouvrage et l'architecte.

Les murs des escaliers reçoivent un enduit projeté ou peinture structurée sur gros œuvre.

Les plafonds sont bruts et peints.

Les installations techniques dans ces escaliers – tuyauteries, câbleries et chemins de câbles, gainages et autres – sont réalisés « en apparent ».

Les garde-corps et mains courantes métalliques sont réalisés suivant le détail de l'Architecte.

4. Sous-sols

Toutes les parties en sous-sol peuvent subir le passage d'équipements ou de conduits communs ou privés, suivant les impératifs techniques du projet et la configuration des lieux.

- Rampes d'accès

Les rampes d'accès extérieures ainsi que la rampe d'accès intérieure dans le bâtiment A sont en béton armé brossé, apportant une adhérence optimale aux voitures. Ces rampes sont désolidarisées de la structure du bâtiment afin d'assurer un niveau de bruit de choc résiduel qui satisfait aux objectifs fixés par la norme belge NBN EN ISO 140-7. Pour plus de sécurité, elles sont équipées de caniveaux nécessaires à l'évacuation des eaux de pluie.

- Zone de parkings

Le sol est en béton poli mécaniquement avec adjonction de quartz.

L'accès aux parkings des sous-sols est équipé d'une porte sectionnelle. La commande d'ouverture de la porte de garage est activée par une télécommande et/ou une boîte à clef à l'extérieur. Les temporisations sont prévues. L'ouverture en sortie est activée par télécommande ou bouton poussoir à côté de la porte sectionnelle.

L'accès à la zone parking nécessite une clef ou une télécommande. Par contre, il sera toujours possible de sortir des parkings par la cage d'escalier ou par la rampe d'accès sans avoir à utiliser de clef (issue de secours).

Des ventilateurs à deux vitesses assurent l'évacuation de l'air vicié des parkings vers l'extérieur de l'immeuble.

Le fonctionnement normal à petite vitesse est permanent. Le fonctionnement à grande vitesse est commandé par un détecteur de CO.

Une grille dans les voiles en béton assure l'arrivée de l'air neuf.

La reprise des eaux éventuelles de percolation se fera via un caniveau, réalisé au pied des murs, et reliés au réseau d'égouttage.

Les murs des parkings sont laissés bruts.

- Local poubelles et locaux techniques du sous-sol

Le sol est en béton poli mécaniquement avec adjonction de quartz.

Dans les locaux poubelles, une grille foisonnante résistante au feu d'amenée d'air est prévue dans le bas des portes d'accès. Une mise en dépression mécanique de ces locaux est prévue. Elle est réalisée par une extraction mécanique indépendante de l'air vicié.

Les appareils destinés à l'éclairage des locaux communs (hormis les halls et les escaliers) sont des luminaires apparents, le cas échéant hermétiques. Ils sont équipés de lampes fluorescentes type T5.

L'éclairage de sécurité est assuré par des blocs autonomes équipés de batteries de secours. Des détecteurs de mouvements sont prévus pour la commande temporisée de l'éclairage des halls d'entrée des entités, des cages d'escalier, des caves et des parkings.

Le tubage et les prises de courant sont apparents sur les maçonneries non plafonnées.

5. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres sont placées à l'intérieur du bâtiment, dans le sas. Elles sont du type Notus de Bodart&Gonay, en acier électrozingué munies d'un portillon en acier inoxydable brossé.

L'ensemble est intégré selon les détails à fournir par l'architecte.

6. Cabine HT

Une cabine de transformation équipée des protections haute tension, d'un ou de plusieurs transformateurs et du tableau de protection basse tension est installée au niveau -1 du bâtiment A. Cette cabine alimente les bâtiments de la première phase et éventuellement les futurs bâtiments prévus à proximité immédiate. L'équipement et l'entretien de cette cabine de transformation est à la charge de la compagnie distributrice d'électricité. Aucune clé de ce local ne sera remise à l'Acquéreur ni au syndic de l'immeuble.

7. Compteurs électriques communs

Les compteurs électriques pour les parties communes sont implantés dans le local technique commun de l'entité A, B et C. Ces compteurs comptabilisent l'alimentation de l'éclairage commun, des prises de courant des locaux communs, de l'installation vidéo-parlophonie, des ascenseurs et du système de ventilation et de désenfumage du parking du bâtiment A et du système de ventilation des parking B/C et des locaux communs du sous-sol -1 (pour les bâtiments A, B/C) et du sous-sol -2 (pour le bâtiment A).

8. Sprinklage

Local « Poubelles » : ce local est équipé d'un système de sprinklage dont la tuyauterie est maintenue sous pression d'eau.

9. Prises d'eau

- local poubelles : robinet de prise d'eau pour entretien,
- arrosage des jardins et des terrasses : cassolettes hors gel en façade rue et façades jardin,
- local entretien: robinet de prise d'eau pour entretien.

10. Postes de lutte contre l'incendie

Ces postes sont disposés aux niveaux du sous-sol, rez-de-chaussée, et à tous les étages de chaque entité, sur le palier ascenseur-escalier. Ils sont constitués d'une vanne hydrant avec demi-raccord pompier et d'un dévidoir dont la longueur de déroulement est de 30m.

11. Locaux techniques

Les immeubles disposent des locaux techniques suivants :

Pour A, B et C

Au Niveau -1 :

- Local « compteurs d'eau – compteur de gaz »
- Local « compteurs électricité », « Belgacom » et « Voo ».
- Local « syndic »
- Local « nettoyage »

Pour A et B/C

Au Niveau -1 :

- Local « poubelles »
- Local « chaufferie »

Pour A uniquement

Au Niveau -1 :

- Local « haute tension »

Au Niveau -2 :

- Local « groupe électrogène »

2.6 Aménagement des abords

Les 2 entrées de l'entité A sont directement accessibles à partir de l'Avenue du Portugal.

L'accès aux parkings (-1) se fera via le Boulevard de France.

L'accès aux parkings (-2) se fera via la rampe interne qui démarre au -1 dans le bâtiment A.

L'entrée du bâtiment B, ainsi que celle du bâtiment C sont situées Avenue de Tchèque.
L'accès aux parkings (-1) pour les 2 bâtiments se fait également via cette avenue.

Les appartements situés au rez-de-chaussée ont un jardin privatif en façade. Les terrasses de ces jardins sont revêtues de dalle de béton ou imitation pierre naturelle dans le bâtiment A. Chaque jardin privatif possède un espace de rangement accessible depuis l'extérieur. Il est intégré au bâtiment.

Les espaces extérieurs sont conçus par un architecte paysager dans l'esprit du site de « L'Alliance ». Ils sont de deux types :

- espaces extérieurs privés clôturés et accessibles depuis l'extérieur par un portillon d'accès nécessaire à l'entretien des espaces verts à jouissance privative;
- espaces extérieurs semi-privés accessibles par l'ensemble des occupants du bâtiment. Ces derniers en assument la gestion et l'entretien par le biais de la copropriété. Cet espace semi-privé est agrémenté de chemin piétonnier se connectant au réseau de promenade public du parc de « L'Alliance ».

Un éclairage des abords est prévu du côté des accès rue ainsi que vers l'accès aux sous-sols.

3. CLAUSES GENERALES

3.1 Précisions

Le présent cahier des charges complète les indications des plans de vente fournis en format A3. Les cotes et surfaces sont données à titre indicatif.

En cas de contradiction entre les plans de vente et le présent cahier des charges, c'est ce dernier qui prime.

Les placards, le mobilier, les machines à laver et les séchoirs qui figurent sur ces plans de vente sont spécifiquement exclus du programme des travaux.

Les tentes solaires des terrasses ne sont pas prévues. Les propriétaires désireux d'en installer devront s'en tenir aux prescriptions de l'Acte de Base.

Les visiteurs, le futur propriétaire ou le propriétaire ne pourront avoir accès au chantier si ce n'est qu'en compagnie de l'agent immobilier, d'un délégué du Maître de l'Ouvrage ou de l'architecte et sur rendez-vous. Les visites de chantier ne pourront avoir lieu que lorsque les travaux de parachèvement de leur appartement seront en cours. Toutes les visites s'effectueront jusqu'à la réception provisoire à leurs risques et périls et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le Vendeur, le Maître de l'Ouvrage, l'Architecte, l'Entrepreneur ou leurs assureurs respectifs en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux ou équipements prévus au présent descriptif par des matériaux ou équipements de qualité équivalente ou supérieure et ce, soit pour des raisons techniques ou des difficultés d'approvisionnement, soit en fonction du programme de décoration ou d'esthétique générale conçu par les architectes, auteurs de projet. Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence de matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc.) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants.

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit d'adapter les plans pour des raisons techniques, pratiques ou esthétiques.

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de faire réaliser les travaux de finition des appartements non-vendus avant l'achèvement de l'immeuble avec des matériaux choisis par lui. Ces choix pourraient s'avérer différents de ceux prévus au cahier des charges et/ou des plans. L'Acquéreur de l'appartement concerné ne pourra, dans ce cas, se prévaloir de ces différences éventuelles pour réclamer une modification ou un dédommagement.

Si le présent document n'est pas celui signé par le vendeur et qui a été annexé aux documents de vente, il ne constitue qu'une version provisoire du cahier des charges Acquéreur et n'est transmis qu'à titre purement indicatif.

3.2 Réceptions

Les procédures de réception provisoire et définitive sont décrites à l'Acte de vente.

L'acceptation de la réception provisoire par l'Acquéreur vaut agrégation des travaux, et exclura tous recours pour les vices apparents.

Aussi bien le transfert des garanties concernant l'appareillage électrique, l'électroménager, le sanitaire, le chauffage, ... que la remise du dossier As Built de l'appartement aura lieu à la réception provisoire du bien.

La garantie décennale de l'Entrepreneur et de l'Architecte envers le Maître de l'Ouvrage, telle que prévue aux Art. 1791 et 2270 du Code Civil, démarre pour l'Entrepreneur et/ou les sous-traitants le jour de la réception provisoire des parties communes.

3.3 Modifications

Des modifications peuvent être apportées par l'Acquéreur au présent Cahier des charges uniquement pour ce qui concerne les parachèvements des appartements. Par « parachèvement », il y a lieu de comprendre :

- appareils sanitaires
- meubles et appareils électroménagers de cuisine
- emplacement et nombre de prises et interrupteurs
- emplacement et nombre de points de téléphonie et internet
- installation de l'alarme
- radiateurs
- carrelage et faïences murales
- parquet
- portes

Les modifications envisageables seront précisées au cas par cas en fonction de l'état d'avancement du chantier des appartements au moment de l'achat ou au moment de la demande de modification. En effet, en fonction de l'avancement du chantier, certains changements peuvent ne plus être possibles.

Le suivi des modifications demandées par les Acquéreurs sera réalisé par le gestionnaire des parachèvements et des modifications des Acquéreurs du Maître de l'Ouvrage.

Le gestionnaire et l'Acquéreur auront plusieurs entretiens, lors desquels les demandes de changements et les choix des finitions seront discutés. D'expérience la moyenne s'élève à 2/3 entretiens afin de finaliser les décisions concernant les éventuels travaux modificatifs et les implications financières en rapport avec ceux-ci.

Pour favoriser le bon déroulement de la première réunion, l'Acquéreur aura visité les différentes salles d'expositions afin de faire ses choix, et ce de préférence dans l'ordre suivant:

- sanitaires
- cuisines
- carrelage
- parquet

Les choix des matériaux de parachèvement devront être effectués auprès des fournisseurs imposés par le Maître de l'Ouvrage.

Lors des visites aux salles d'expositions, l'Acquéreur recevra une offre reprenant ses choix.

Ces offres serviront de base à l'entretien entre l'Acquéreur et le gestionnaire.

L'Architecte établira les plans définitifs des appartements suivant les modifications souhaitées et acceptables s'il y a lieu. Le décompte éventuel des modifications sera établi par le gestionnaire. Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de proroger le délai d'exécution initialement prévu pour toute commande de travaux supplémentaire par l'Acquéreur.

Le gestionnaire en précisera les conséquences sur le délai de réalisation dans le document du décompte.

Le gestionnaire communiquera ces informations à l'Acquéreur qui dispose d'un délai de 10 jours calendrier pour les approuver.

Passé ce délai, le prix annoncé, la possibilité d'exécution ainsi que les conséquences sur le délai seront à revoir en fonction de l'avancement du chantier.

En fonction du type de modifications demandées, l'Architecte, les Ingénieurs (stabilité, technique, acoustique...) et le coordinateur sécurité et santé peuvent devoir être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations (80,00 €/heure) seront également portés en compte à l'Acquéreur.

Ces honoraires seront également dus si les travaux convenus ne sont finalement pas commandés.

Si le nombre prévu d'entretiens n'est pas suffisant ou si les plans sont modifiés, chaque heure de travail supplémentaire du gestionnaire des parachèvements et des modifications est facturée à l'acheteur au prix forfaitaire de 70,00 € /heure (HTVA).

Les frais de gestion relatifs à ces modifications s'élèvent à 10% de leur coût total en prix absolu par poste (fournitures et main d'œuvre des modifications en plus et des modifications en moins comprises). Ils seront supportés par l'Acquéreur.

Au cas où la modification demandée concerne une importante suppression de prestations prévues au présent « cahier des charges », la valeur de cette suppression sera remboursée à l'Acquéreur à raison de 80% de son coût total. Si l'Acquéreur effectue un choix de matériaux de parachèvement chez les fournisseurs prévus dont le prix de vente public est inférieur aux budgets repris dans le présent cahier des charges, la différence entre ces deux montants sera ristournée à l'Acquéreur moins 20%. Les suppressions éventuelles sont soumises à l'accord du Maître de l'Ouvrage.

Le Maître de l'Ouvrage facturera un acompte de 50% sur le coût des modifications au moment de leur commande. Le solde sera facturé à la réception provisoire en même temps que les honoraires supplémentaires éventuels des Architectes, bureaux d'études et gestionnaire des parachèvements et des modifications. A défaut d'acompte, la totalité sera facturée à la réception provisoire.

Les modifications suivantes ne pourront pas être envisagées :

- un chauffage par le sol,
- un système d'aspirateur centralisé,
- un jacuzzi
- des robinets encastrés dans des murs porteurs
- des douches à « l'italienne »

La demande éventuelle pour des douchettes multi-jets peut être analysée si, à la date de la demande, l'avancement du chantier le permet. Mais, cette demande serait contraire à l'esprit durable du projet. En effet, le débit en eau, et donc la consommation en eau chaude des douchettes multi-jets est très importante.

Les éventuels changements aux raccordements sanitaires (aussi bien décharges qu'amenées d'eau) en fonction d'un déplacement ou d'un ajout d'un élément sanitaire (dans la salle de bains, dans la salle de douche, dans la cuisine) peuvent s'avérer impossibles ou extrêmement coûteux.

Si l'Acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménagement des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du Maître de l'Ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque. L'Acquéreur aura la garde de son bien dès ce moment également. En aucun cas il ne sera fait droit à réparation des dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs, cuisine équipée et appareillage, tapis, peinture, parquets, etc. après l'exécution de travaux par l'Acquéreur ou par un tiers désigné par lui.

En raison des responsabilités de chacun, l'Acquéreur ne peut contracter en direct les sous-traitants de l'Entreprise Générale.

3.4 Charges respectives

Sont inclus dans le prix de vente stipulé :

1. la taxe communale de bâtisse,
2. les honoraires d'architecte, à l'exclusion de ceux relatifs aux modifications demandées par l'Acquéreur,
3. les honoraires de tous les bureaux d'études, à l'exclusion de ceux relatifs aux modifications demandées par l'Acquéreur,
4. les frais de nettoyage de chantier avant réception.
5. les frais d'entretien des jardins privatifs et communs pendant deux années après la réception provisoire des communs.
6. l'honoraire du gestionnaire des parachèvements et des modifications pour autant que le nombre de réunions se limite à trois.

L'Acquéreur supportera les frais complémentaires suivants :

1. les frais, droits, honoraires et amendes éventuels relatifs au compromis de vente et à l'acte authentique de vente,
2. la taxe sur la valeur ajoutée due sur les factures de construction,
3. les frais relatifs aux travaux supplémentaires et/ou modificatifs réalisés à la demande de l'Acquéreur (en ce compris la TVA) aussi que les frais de gestion de 10% calculés

- conformément à ce qui est prévu à l'article 3.3 ci-avant.
4. les droits d'enregistrement ou la TVA sur les quotes-parts du terrain,
 5. les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis de vente,
 6. les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'État ou tout Organisme Public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique. Le précompte immobilier n'est cependant dû qu'à partir de la Réception provisoire,
 7. les frais de raccordements (eau, gaz, électricité, téléphone, TV, égouts) et de câblages suivant les indications de l'article ci-dessus 2.3-4,
 8. les assurances couvrant le contenu mobilier et les modifications (aux parties privatives) à partir de la date de la réception provisoire,
 9. la fourniture du matériel de nettoyage et d'entretien à charge de la copropriété,

3.5 Entretien

Le bâtiment sera utilisé et entretenu en bon père de famille. L'Acquéreur pourra trouver tous les renseignements nécessaires au sujet de la périodicité des entretiens dans le carnet d'entretien édité par le collège National des Experts Architectes de Belgique, la CNC (Confédération Nationale de la Construction), le Bureau SECO et le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction). Ce carnet est joint au dossier « As built » qui sera remis à l'Acquéreur le jour de la réception provisoire de son appartement.

De même, le dossier « As built » des parties communes sera transmis au syndic le jour de la réception provisoire des parties communes ou au plus tard endéans les 3 mois de cette réception.