

LA TOUR MOLITOR

Rue du Général Molitor à ARLON



PROMOTEUR :

VERBANO sprl, rue des Fagnes 14 – B-4960 MALMEDY

ARCHITECTE :

vasistas sprl, katharinenweg 15A – B-4701 EUPEN

COORDINATEUR SECURITE:

Prijot Sprl

VENTE :

DOUBLE V IMMOBILIÈRE sprl, avenue de Longwy 340 – B-6700 ARLON

<i>PARTIE ADMINISTRATIVE</i>		3
Préliminaires		3
Généralités		3
Charges et obligations		6
Coordination sécurité		9
Descriptif du bien		11
1. <i>GROS ŒUVRE</i>		12
A. Terrassement Général		12
B. Fondations		12
C. Egouttage + pré-raccordement		13
D. Ventilation des vides ventiles		13
E. Maçonneries d'élévation		13
F. Murs intérieurs		15
G. Dalles et bétons armés		15
H. Cheminées (conduits)		16
3. <i>COUVERTURE ET ZINGUERIE</i>		16
4. <i>ISOLATION DE TOITURE</i>		17
5. <i>MENUISERIES EXTERIEURES</i>		17
6. <i>PLAFONNAGE ET MARBRE</i>		18
7. <i>CHAPES ET CARRELAGES</i>		19
8. <i>MENUISERIES INTERIEURES</i>		20
9. <i>SANITAIRE ET PLOMBERIE</i>		22
10. <i>CHAUFFAGE ET VENTILATION DES APPARTEMENTS</i>		24
11. <i>ELECTRICITE</i>		25
12. <i>FINITIONS DES COMMUNS</i>		27
13. <i>CUISINES</i>		27
14. <i>ABORDS</i>		27
<i>REMARQUES</i>		28

Préliminaires

Le but du présent descriptif est de décrire l'exécution et la finition du local vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Il forme un ensemble avec le contrat de vente de construction ainsi qu'avec les plans de construction annexés à l'acte de vente.

Les détails, tels que teintes et formes des façades, balcons, terrasses et autres agencements des représentations graphiques de la brochure commerciale ou des vues 3D, ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels. Tous les appareils ou meubles (par ex : armoires, cuisines, etc.) éventuellement indiqués dans les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas compris dans les prix sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive.

Toute modification apportée à la présente notice doit être notifiée par écrit et à part.

Généralités

De manière générale, le promoteur se réserve le droit d'apporter aux plans, au cahier des charges, aux détails d'exécution, les modifications qu'il juge nécessaires et/ou utiles pour toutes raisons esthétiques, techniques, administratives, légales, commerciales ou réglementaires sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir de quelque droit ou indemnité que ce soit. Les matériaux décrits dans le présent cahier des charges pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délai, de fabrication, d'approvisionnement, de sécurité, ...

L'ensemble des parachèvements prévus au cahier des charges seront réalisés dans le cadre de la présente entreprise. Si l'acquéreur renonce pour quelque raison que ce soit à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser le promoteur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué à 25% du montant des travaux qu'il n'a pas exécuté.

Les deux parties d'immeuble sont composées de deux parties, à savoir les parties communes et les parties privatives.

- Les parties communes : elles sont à usage collectif et appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fonction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction. Les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, caves, ... etc) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (dimensions, emplacement, ... etc) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'acquéreur.

Avant ou durant les travaux de construction, seul le promoteur pourra apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire, dans l'intérêt général de l'immeuble. Aucun changement aux communs ne peut être envisagé par l'acquéreur d'une partie privative. Les parties privatives seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du promoteur, de modifier les parois intérieures selon leur goût, mais dans la mesure où cela n'affecte en rien la conception portante, ni les gaines, ni les cheminées. Les coûts relatifs aux études de modification à réaliser par l'Architecte ou par l'Ingénieur, tout comme les frais supplémentaires des entreprises concernées résultant des modifications demandées sont entièrement à la charge du propriétaire du lot privatif.

- Remarques administratives :
 - o L'acte notarié définira les parties privatives et les millièmes que la partie acquéreuse recevra dans les parties communes plus amplement spécifiées dans le règlement de copropriété
 - o Toutes les conventions et promesses orales sont à considérer comme nulles et non avenues, si elles ne sont pas confirmées par écrit par le promoteur.

- Choix Clients

L'acquéreur d'un appartement pourra réaliser des choix concernant certaines finitions et ce dans des délais relativement courts permettant au constructeur le respect de son planning général. Il accepte que des dates limites soient fixées, en temps utile au cours du chantier, pour ces choix. Ces postes sont cochés d'un astérisque (*) dans le présent descriptif.

De plus, il sera consulté par le promoteur en temps utile pour déterminer les choix proposés par le Cahier Spécial des Charges et portant sur les différents points :

- o Modifications éventuelles de gros-œuvre : déplacement et suppression de cloisons et baies dans les maçonneries non

portantes, sans entraves sur la structure du bâtiment et gaines techniques.

- Sens d'ouverture des portes
- Emplacements des radiateurs
- Implantation et choix de matériels sanitaires à la salle d'exposition du fournisseur désigné
- Choix de carrelages et faïences à la salle d'exposition du fournisseur désigné
- Implantation sur chantier des points électriques
- Choix de menuiseries intérieures, portes, portes vitrées, ...
- Un plan de la future cuisine équipée sera à fournir par l'acquéreur à la promotion dans les meilleurs délais, ceci afin de permettre le positionnement exact de l'équipement. (points d'eau, écoulements, points électriques, etc.).

En option et non repris au cahier des charges :

- Choix d'appareils d'éclairage éventuels à la salle d'exposition du fournisseur désigné

Tout choix donnera lieu:

- à un décompte en + ou en -
- à une éventuelle modification du délai d'exécution suivant justification à apporter par le promoteur.

La règle générale est qu'aucun travaux ne peut être réalisé par l'acquéreur lui-même ou par un de ses corps de métier (peinture, cuisine, ...) avant la réception provisoire de l'appartement.

Durant la période de construction, la partie acquéreuse ne pourra faire aucun changement supplémentaire dans l'exécution des parties privatives sans l'accord écrit préalable du promoteur.

Ceci vaut également pour des installations supplémentaires (par exemple : installation alarme) exécutées, le cas échéant, par des corps de métier étrangers non mandatés par le promoteur.

Les demandes pour des changements, modifications respectivement pour des travaux supplémentaires doivent être introduites par la partie acquéreuse à temps afin que les travaux en cours ne soient pas retardés. L'acquéreur supportera, à part entière, tous les frais engagés. En outre des matériaux, seront à charge entière de la partie acquéreuse, les frais d'architecte et d'ingénieur conseil pour l'établissement de nouveaux plans, devis, métrés et décomptes, tout comme les frais résultant d'éventuelles diminutions de quantités. En cas de retard de commandes par la partie

acheteuse ou retard des réceptions, la partie acquéreuse supportera aussi à part entière les frais supplémentaires de la garantie bancaire.

Tous travaux et fournitures supplémentaires résultant de transformations et/ou modifications commandées seront facturés directement par le promoteur à la partie acquéreuse.

Au cas où des raisons commerciales ou techniques imposeraient un aménagement plus fonctionnel ou plus approprié d'un appartement non encore vendu, le promoteur se réserve le droit de procéder aux modifications nécessaires ceci sans l'accord préalable des autres acquéreurs et sans engagement quant à la destination qui serait réservée ultérieurement à l'appartement réaménagé, mais sous condition que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée par ces modifications.

Il ne pourra résulter de ces modifications ni plus-value, ni moins-value pour les autres copropriétaires.

Les installations techniques se basent sur la législation et règlements en vigueur au moment de l'obtention de l'autorisation de construire. Au cas où ces législation et/ou règlements changeaient avant la réception/remise des clés et que le promoteur serait contraint d'adapter les installations visées par ces nouveaux règlements et/ou prescriptions, l'acquéreur devrait en supporter les frais complémentaires éventuels. Cela vaut autant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Les acquéreurs seront tenus d'envoyer au promoteur le bordereau de leur choix effectué à la salle d'exposition. Cela permettra d'être au courant de leur passage à la salle d'exposition et de pouvoir effectuer un contrôle des choix par rapport au décompte reçu du sous-traitant.

Aucun travail modificatif ou supplémentaire ne sera commencé sans décompte approuvé.

Charges et obligations

Sont à charge du promoteur :

- Les éventuelles assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété ;
- les éventuels frais de la garantie bancaire d'achèvement et de remboursement pour la période de construction prévue ;

- les taxes des autorisations de bâtir ;
- Les frais de consommations des appartements non vendus.

Sont à charge des acquéreurs :

- l'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié ;
- les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels (eau, électricité, chauffage) même si les frais pour ces raccordements sont facturés ou/et avancés par le promoteur. Ce dernier les refacturera de plein droit à l'acquéreur (ce montant ne comprenant pas les frais d'abonnement et de mise en service) ;
- les frais de consommations (hormis les frais de chauffage voir ci-dessus) seront pris en charge par les acquéreurs des appartements à partir de la réception provisoire,
- assurances à partir du jour de la remise des clefs.
- les frais de raccordement de télédistribution et de téléphonie ;
- en cas de changements accordés dans la partie privative d'un acquéreur, les frais et honoraires y découlant.

Sont à charge des copropriétaires :

Sous le régime de la copropriété, à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement est à charge de la copropriété :

- toutes les taxes (taxes communales et autres) ;
- les primes d'assurances ;
- les frais de toute nature des parties communes (nettoyage/entretien) ;
- les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ;
- les frais d'aménagement et entretien des extérieurs (abords, luminaires servant à l'éclairage extérieur) sont calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

Obligations des acquéreurs :

- interdire l'accès au chantier à toute entreprise tierce (non mandatée par Le promoteur), avant la réception provisoire et la remise des clés ;
- ne pas occuper ou entreposer du matériel de quelque sorte que ce soit dans l'appartement, ou autres parties de l'immeuble, avant la réception de celui-ci ; Le promoteur ne pourra en aucun cas être tenu responsable pour tout dégât ou vol de marchandise ainsi déposée, sans l'accord écrit préalable de ce dernier ;
- au cas où des firmes non-mandatées ou non-contractées par Le promoteur et ce avant la réception provisoire, l'Acquéreur décharge expressément Le promoteur et l'Architecte/Ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

AUTRES REMARQUES IMPORTANTES :

- Les cotes indiquées aux plans sont des cotes brutes entre maçonneries. Toutes différences entre les cotes prévues et l'exécution, ne peuvent donner lieu à contestations si elles ne varient pas de plus de 3%
- Toutes conventions ou promesses entre parties doivent être consignées par écrit pour être valables et invoquées.
- Le promoteur se réserve le droit de modifier les plans, en vue d'une amélioration des conditions d'exécution ou d'approvisionnement, ainsi que d'une éventuelle nécessité imposée par les autorités communales ou par le bureau d'Études.
- La responsabilité du promoteur ne peut être engagée pour le délai d'achèvement suite à des travaux supplémentaires non prévus dans ce cahier de charges.
- Toute commande passée par l'Acquéreur pour des fournitures ou travaux supplémentaires est à payer intégralement à la commande, après acceptation du devis, et contre présentation d'une facture. Faute de quoi, Le promoteur procédera aux fournitures standards prévues dans ce cahier de charges, sans aucun droit de recours de la part de la partie acquéreuse. Ceci afin de ne pas retarder le bon achèvement et perturber l'avancement des travaux.
- D'éventuelles fendilles ou fissures peuvent se présenter les premières années notamment à l'emplacement des joints entre les prédalles ou hourdis ainsi qu'à la jonction entre différents matériaux (murs, voiles béton, maçonneries, cloisons, faux plafonds, carrelages, tubs et baignoire, etc ;..).
Ces fendilles et fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les Acquéreurs. Lors des réceptions provisoires et définitives, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée aux PV. Ces fissures ne peuvent d'ailleurs en principe être réparées avant au moins 1 an et le seront par l'Acquéreur ou son peintre.
- Les parois en sous-sol, peuvent présenter une légère humidité de surface et /ou des traces d'infiltrations. Ces derniers points ne peuvent donner lieu à aucune contestation, ni à aucuns dommages et intérêts, ni à aucun retard dans les paiements de la part des Acquéreurs.
- Les appartements ne peuvent être considérés comme un produit «fabriqué en usine». De ce fait, la perfection qui peut être exigée pour de tels éléments comme une voiture ou un mobilier par exemple ne peut être exigée pour un appartement exécuté dans des conditions toutes autres.

- Tout en étant exempts de défauts importants, le produit fini et les matériaux mis en œuvre sont parfois sujets à des petits défauts minimes qui entrent dans les tolérances devant être admises par l'Acquéreur, pour autant que le défaut en question ne soit pas préjudiciable à la pérennité de l'ouvrage.

Les tolérances acceptables sont celles édictées par les normes en vigueur lors de la construction de l'ouvrage.

Réception provisoire

- A la fin des travaux et avant la remise des clefs, une réception provisoire de chaque appartement sera réalisée lors de laquelle un procès-verbal de réception sera établi et signé par les deux parties qui procéderont alors à la levée de la garantie bancaire d'achèvement. Le paiement de toutes les factures devra être réalisé une semaine avant la réception provisoire pour permettre la remise des clefs.
- Les visites de réception provisoire auront lieu en présence des Acquéreurs et d'un représentant du promoteur.
- Délai de mise en ordre : un délai pour mise en ordre des remarques de réception sera déterminé d'un commun accord entre le promoteur et l'acquéreur, le jour de la réception. Ce délai devra être le plus court possible, mais devra toutefois tenir compte du délai de fournitures particulières.
- Après réception/remise des clés des parties privatives, les gênes et désagréments éventuels dus aux travaux encore en cours pour la finalisation de parties privatives d'autres propriétaires ou des parties communes, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, réclamations, ristournes ou retenues de paiement.
- L'Acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieurs concernant la participation à l'entretien ainsi qu'à toutes autres dépenses prévues au règlement de copropriété.

Réception définitive

Les réceptions définitives seront signées un an après les réceptions provisoires.

Coordination sécurité

Depuis le 1er mai 2001, la loi du 04/08/96 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail ainsi que l'Arrêté Royal du 25/01/01 concernant les chantiers temporaires ou mobiles sont entrés en application.

En vertu de ces dispositions, l'obligation de mise en œuvre des mesures de prévention en matière de sécurité ne repose plus seulement sur les entreprises, mais relève également des autres intervenants à l'acte de construire et notamment le Maître de l'Ouvrage et ses conseils techniques.

La mission de « coordinateur sécurité » a été instaurée et son rôle est bien défini par la législation. La réalisation d'un chantier en-dehors de sa présence peut entraîner de lourdes sanctions tant financières que pénales.

Le promoteur se charge d'établir un contrat avec un coordinateur-sécurité. Le coût de cette coordination est compris dans le prix de vente.

Descriptif du bien

Adresse de l'immeuble :

La Tour Molitor - Rue Général Molitor 8 – 6700 STOCKEM

Composition de l'immeuble :

Les appartements sont numérotés de 1 à 9.

L'immeuble se compose comme suit :

Au rez-de-chaussée :	1 bureau
	6 parkings
	5 car-ports
	Accès et Entrée
	1 Local compteurs
Au 1 ^{er} étage :	3 appartements
Au 2 ^{ème} étage :	2 appartements
Au 3 ^{ème} étage :	2 appartements
Au 4 ^{ème} étage :	2 appartements

1. GROS ŒUVRE

A. Terrassement Général

- Installation du chantier

Tracé des ouvrages dans le bâtiment existant permettant le repérage des logements.

- Terrassement mécanique des fouilles
Pas d'application.
- Tranchées des semelles de fondations
Pas d'application.
- Remise en place des terres
Pas d'application.

B. Fondations

- Caractéristiques des ouvrages en béton armé ou autre

Les dimensions et les caractéristiques des éléments métalliques ou en béton, la qualité du béton et les armatures respecteront strictement les prescriptions du bureau d'Ingénieurs chargé de l'étude. Cette obligation s'applique de manière prioritaire à l'ensemble du cahier des charges. Dans tous les cas, l'étude de l'Ingénieur prime.

- Boucle de terre

Voir prescriptions de l'opérateur distributeur.

- Semelles de fondation

Les semelles de fondation sont constituées de béton armé (ne concerne que la terrasse extérieure).

- Etanchéité des dalles

Les toitures plates sont couvertes par une étanchéité bitumineuse ou EPDM de manière à obtenir une étanchéité parfaite.

C. Egouttage + pré-raccordement

- Réseau de canalisations intérieures et extérieures

Les tuyaux d'évacuation enterrés intérieurs et extérieurs des eaux ménagères, des eaux vannes et des eaux de pluie sont en PVC à lèvre fixe, selon NBN T 42-108. Les diamètres employés sont de 50, 60, 80, 100, 110, 125, 160, 200 ou 250 mm suivant les plans d'exécution. Ils sont soigneusement placés avec une pente conforme aux normes afin d'assurer un écoulement parfait.

Les tuyauteries apparentes en caves ainsi que les tuyauteries en gaine vers le rez ou les étages sont en PVC de type « Benor » ou similaire.

L'ensemble du réseau est renouvelé pour être raccordé à l'égout existant en voirie.

Le réseau d'égouttage dessiné aux plans étant toujours théorique, le promoteur peut l'adapter au mieux suivant circonstances rencontrées en cours de chantier.

D. Ventilation des vides ventiles

- « Té » d'aération

Les caves sont aérées par des « Té » d'aération de 160 mm complétés de fenêtres de caves selon les baies existantes.

E. Maçonneries d'élévation

- Murs extérieurs d'élévation du volume principal

Rez-de-chaussée en crépi :

Les murs ont une épaisseur de +/- 36 cm ; ils sont de type mixte et sont composés :

- maçonnerie existante en béton;

- d'un panneau isolant rigide de 100 mm ép. en polystyrène expansé EPS et de 80 mm pour le sous-bassement ;
- d'un crépi.
- Application d'un cimentage suivant caractéristiques et épaisseur recommandées par le fabricant.
- Pose d'un sous enduit léger avec treillis de fibres de verre incorporées ;
- Confection du fond d'isolation et projection de l'enduit final sur le sous enduit initialement posé.
- Le crépi sera réalisé dans une teinte gris foncé RAL 7015 avec double cimenage afin d'éviter les micro-fissures en surface.

Bardage en panneaux de fibre-ciment :

Les murs revêtus d'un bardage en panneaux de fibre-ciment sont ceux des étages (hors pignon mitoyen recouvert d'un bardage en ardoises de fibre-ciment).

A ces endroits, les murs sont de type mixte et sont composés :

- d'une maçonnerie existante ou neuve en bloc de béton ép. 14 cm ;
- d'un panneau isolant semi-rigide de 140mm ép. en laine minérale ;
- pare-pluie ;
- lattage en bois comme support des panneaux de bardage;
- d'un bardage en panneaux de fibre-ciment de la marque ETERNIT Tectiva TE 10 d'une teinte beige clair.

Les éléments décoratifs (auvents, ébrasements,...) sont constitués de la même manière avec un panneau de teinte contrastée TE 40 rouge terracotta.

- **Murs extérieurs d'élévation des car-ports et emplacements de parking**

La structure existante en béton armé est recouverte d'un cimentage d'une teinte à déterminée par le promoteur.

- **Pierre de taille**

Les seuils de la porte d'entrée et les escaliers existants sont conservés en l'état sauf élément abîmé devant être remplacé.

Les seuils des fenêtres sont quant à eux réalisés en aluminium laqué dans le ton des châssis.

F. Murs intérieurs

- Murs intérieurs

Les murs intérieurs séparant différents espaces intérieurs sont réalisés en carreaux de plâtres rejointoyés de 9 cm minimum d'épaisseur.

- Cloisons acoustiques entre appartements et séparant un appartement des espaces communs

Les murs entre appartements sont composés d'un bloc de béton cellulaire (Ytong ®) ép. 25 cm.

Les murs entre appartements et les espaces communs sont composés d'un bloc de béton cellulaire (Ytong ®) ép. 20 cm.

- Fermeture des gaines techniques : un bloc béton plein ép.14cm

La fermeture des gaines techniques s'effectuera en 2ème phase, après pose et raccordement de tous les éléments qui doivent y passer. Cette fermeture sera réalisée par un bloc de béton plein de 14 cm ou, selon les cas de figure, d'un panneau résistant au feu selon les prescriptions du SRI local.

- Profilés métalliques

Les sections des poutrelles et cornières métalliques nécessaires à la construction du carport sont galvanisées.

G. Dalles et bétons armés

- Dalles – poutres – colonnes - etc

Le bâtiment existant est constitué d'une ossature en poteaux-poutres en béton armé et est conservé en l'état tout en étant complété d'une nouvelle maçonnerie en bloc de béton cellulaire (Ytong®) destinée à constituer les murs d'élévation.

- Escaliers intérieurs communs

L'escalier intérieur commun existant et constitué de marches massives en granit est nettoyé et conservé en l'état.

H. Cheminées (conduits)

- Conduit chauffage

Ces tuyaux débouchent en toiture.

Les passages dans les gaines techniques respectent les normes de prévention incendie (manchons spéciaux, etc...).

- Conduits de ventilation

Le dispositif de ventilation des logements respecte la norme NBN D 50-001 de la Région Wallonne.

Les conduits pour la ventilation double flux sont constitués de gaines réalisées suivant indications du fournisseur. Les passages dans les gaines techniques respectent les normes de prévention incendie et sont munis des manchons résistants au feu nécessaires.

Pour information :

-il n'y a pas de conduit d'évacuation pour les hottes. Seules les hottes à recyclage sont autorisées.

-il n'y pas de conduit d'évacuation des sèche-linges. Seuls les sèche-linges à condensation sont autorisés.

3. COUVERTURE ET ZINGUERIE

- Étanchéité de toiture plate :

La couverture des toitures plates est réalisée suivant les règles de l'art au moyen d'une membrane bitumineuse ou EPDM collée sur une isolation en polystyrène ép. 200 mm.

Il est stipulé que la membrane d'étanchéité existante est conservée de manière à constituer une membrane pare-vapeur avant placement de l'isolation.

Y compris les accessoires nécessaires tels que aérations, rives, etc... Ceux-ci seront assortis aux types de matériaux retenus.

- Exutoire de fumée

Un exutoire de fumée est prévu dans la cage d'escalier conformément aux indications du Service Prévention Incendie.

- Sorties en toiture

Les buses de ventilation et sorties de toiture seront assortie à la toiture.

- Tuyaux de descentes

Tous les développements, profils, pattes, soudures et solins sont réalisés en zinc.

Les descentes, coudes et réducteurs des tuyaux de descentes en zinc de diamètre calculé en fonction de la surface de récolte des eaux de pluie, sont munis de colliers d'attache en acier galvanisé ou zinc à charnières posés sur les façades puis raccordés au réseau d'égouttage.

4. ISOLATION DE TOITURE

- Isolation de toiture plate

Les toitures plates sont isolées de l'extérieur par la pose d'un isolant rigide PIR ou PUR de 200 mm, recouvert d'une étanchéité multicouches (dans le cadre d'une étanchéité bitumineuse) ou monocouche (dans le cadre d'une membrane de type EPDM).

5. MENUISERIES EXTERIEURES

- Châssis

Les châssis sont en PVC ton gris quartz sur la face externe, ton blanc sur la face interne, réalisés sur mesure et profilés avec joints d'étanchéité adaptés.

La section des profilés, les renforts éventuels et la quincaillerie seront adaptés en fonction des dimensions des châssis.

- Vitrages

Double vitrage section 4/15/4 fournissant un coefficient d'isolation $K = 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$.

Pour les grandes portées, la section du vitrage pourrait être revue à la hausse, sur base des recommandations du fabricant de châssis.

Les vitrages posés respecteront la norme NBN S 23-002.

- Garde-corps

Les garde-corps des terrasses du carport sont réalisés à l'aide de profils en acier galvanisé.

- Revêtements de sol pour terrasses et balcons

Le revêtement de sol des terrasses et des balcons sera composé de lames de bois exotique fixées avec des vis apparentes sur une ossature adéquate empêchant toute déformation.

6. PLAFONNAGE ET MARBRE

- Sur murs, poutres, colonnes

L'enduit monocouche de plâtre est placé en respectant toutes les règles de l'art.

Les angles sortants des murs, baies, poutres, colonnes sont renforcés par des cornières galvanisées.

Les travaux de préparation de surface et de mise en peinture ne sont pas compris.

- Faux-plafonds

Des faux-plafonds suspendus en plaques de plâtre sont réalisés sur l'ensemble des logements et de nature résistante au feu en fonction des prescriptions du SRI local.

Les retombées nécessaires seront également réalisées.

Des faux-plafonds supplémentaires peuvent être demandés par les acquéreurs à d'autres endroits moyennant un décompte.

Les travaux de préparation de surface et de mise en peinture ne sont pas compris.

Ces faux-plafonds sont isolés à l'aide d'une laine minérale ép. 4 cm destinée à isoler acoustiquement et thermiquement les logements d'un étage à l'autre.

- Tablettes

Les tablettes de fenêtre sont en MDF et laquées en blanc (ép. ± 20 mm) posées avec un débordement de ± 1 cm par rapport au plâtre.

7. CHAPES ET CARRELAGES

- Isolation thermique entre les caves et les logements et/ou bureaux

La dalle de béton armée existante sera recouverte, sous sa face inférieure, d'une isolation thermique en polystyrène expansé EPS d'une épaisseur de 80 mm recouverte d'un cimentage destiné à rester apparent.

- Carrelage sol

*Les appartements sont carrelés dans les locaux suivants:

Hall, WC, salle de bain, cuisine, séjour. Seules les chambres sont en revêtement parquet pour une valeur d'achat de 30 €/m² hors TVA (prix public hors promotion). Les plinthes ont une valeur de 9 €/mct hors TVA (prix public hors promotion).

Dans les locaux techniques et débarras, la valeur d'achat du carrelage est de 20 €/m² hors TVA (prix public hors promotion).

La pose des carrelages est considérée en pose droite pour un format carré compris entre 30/30 cm et 45/45 cm.

La pose des autres formats et autres types de pose comme la pose en diagonale feront l'objet d'un décompte.

Les plinthes en carrelage sont prévues dans toutes les pièces carrelées (sauf où il y a des carrelages muraux dans les salles de bain).

Communs :

Le sol du hall d'entrée et des paliers des étages sont carrelés. La pose des carrelages est considérée en pose droite pour un format carré compris entre 30/30 cm et 45/45 cm, au choix du promoteur.

- Faïences murales

*Faïences murales posées des bacs de douche jusqu'au plafond. La pose d'1m² de carrelage est également prévue au-dessus des lavabos.

La pose des faïences est considérée en pose droite pour un format de 20/40 cm.

La pose des autres formats et autres types de pose feront l'objet d'un décompte.

La valeur d'achat des faïences est de 30 €/m² hors TVA (prix public hors promotion).

L'habillage des tubs de douche est également parachevé par un revêtement de faïences dans lequel est incorporée une trappe de visite permettant l'accès au siphon.

8. MENUISERIES INTERIEURES

Toutes les feuilles de porte ont une structure tubulaire.

Les portes intérieures des appartements, à l'exception des portes d'entrée (quincaillerie de sécurité), sont équipées de clinche en aluminium anodisé en L 90°.

Les portes intérieures des appartements sont détalonnées pour permettre le passage d'air nécessaire au bon fonctionnement du système de ventilation.

- **Porte d'entrée des appartements**

Porte de sécurité de type bloc-porte à battée, ép. 45 mm, finition : laqué blanc en usine RF 30 est équipée de :

- Suspension sur charnières de sécurité fixée sur plats métalliques ;
- fermeture par serrure de sécurité + 2 points ;
- gâche de sécurité renforcée par plat métallique. Le cylindre est fourni avec trois clefs qui ne peuvent être reproduites que par un spécialiste, sur présentation d'un document d'identification de la clef. Les clefs d'entrée des appartements sont combinées pour ouvrir également la porte d'entrée de la résidence et les portes des caves privatives ;
- poignées côté intérieur et extérieur (au choix du promoteur).

- **Porte pleine dans appartement**

Bloc-porte à battée, finition : laqué blanc en usine, bords arrondis, ép. 40 mm,

Suspension sur 2 charnières.

Serrure ordinaire avec rosace, fournie avec une clef.

Clinche aluminium anodisé en L 90°.

- **Porte coulissante**

Dans les logements 1 chambre, un système de porte coulissante est mis en place pour séparer la chambre du séjour.

Ce système est, soit composé de plusieurs panneaux tubulaires laqués blancs suspendus à un rail apparents en aluminium apparent destinés à être rangés derrière le WC, soit d'un élément fixe et de

deux panneaux coulissants situés de part et d'autre au choix du promoteur et en concertation avec l'acquéreur.

- **Portes du local électrique**

Porte en PVC. La couleur de cette porte sera identique à celle des châssis.

Poignées des 2 côtés avec rosace.

Serrure à cylindre avec rosace, fournie avec 3 clefs hiérarchisées
+ Grille de ventilation si nécessaire.

- **Boîtes aux lettres, sonneries et parlophonie**

A l'extérieur et à droite de la porte d'entrée sont prévues:

- Une boîte aux lettres par appartement équipée d'un porte étiquette et d'une serrure de sécurité avec 2 clefs par boîte.
- Les sonneries et la parlophonie.

Ces boîtes aux lettres sont placées à cet endroit pour des raisons pratiques. Néanmoins, si l'administration l'exigeait, de nouvelles boîtes aux lettres devraient être placées conformément aux impositions du permis d'urbanisme, ce aux frais de la copropriété.

9. SANITAIRE ET PLOMBERIE

- Appartements

Chaque appartement est alimenté par l'intermédiaire d'un compteur individuel en eau placé dans un des deux locaux pour compteurs en caves. Les compteurs gaz individuels sont placés en caves.

ALIMENTATION

L'installation est complètement réalisée en tuyauteries de polyéthylène sous gaine ou multicouches ou en matériaux synthétiques soudés. L'installation est encastrée dans les locaux plafonnés et est apparente dans les autres cas.

Les tuyaux de décharges et de ventilations primaires sont réalisés en conduites PVC « Benor » ou similaire.

Les lavabos, les cuvettes de WC et les lave-mains sont en porcelaine sanitaire blanche.

Les baignoires et douches sont en acrylique sanitaire blanc.

La robinetterie de bonne facture est constituée de mitigeurs pour les baignoires, les douches et les lavabos.

La production d'eau chaude se fera via la chaudière individuelle au gaz.

INSTALLATION

Remarque importante : Indépendamment des plans, le nombre et type d'appareils prévu en base est celui décrit dans le présent cahier des charges.

*Description du matériel par appartement :

WC séparé

WC suspendu avec chasse économique

1 siège blanc avec lunette

1 arrivée eau froide + robinet d'arrêt chromé

lave-mains + robinet eau froide

Cuisine

1 arrivée eau chaude + robinet d'arrêt

1 arrivée eau froide + robinet d'arrêt double (lave-vaisselle)

1 décharge évier/lave-vaisselle

Salle de bain

- 1 lavabo simple 1 personne 60 cm avec sous meuble 60/55cm 2 portes + mitigeur ;
- 1 douche 90 x 90 x 6,5 cm blanc + mitigeur thermostatique
-

***Options possibles non prévues dans la base:**

- Installation d'un vidoir ou d'un évier dans les locaux techniques des appartements (si suffisamment d'espace) ;
- choix d'autres appareils sanitaires en salle d'exposition du fournisseur (douche, double lavabo, etc) ;
- alimentation d'eau et décharges supplémentaires pour des équipements spéciaux de cuisine (four à vapeur, frigo américain, ...)
- porte de douche vitrée.

Ci-dessous, les prix indicatifs des appareils sanitaires qui seront déduits en cas de suppression :

- 150 € pour un wc ;
- 120 € pour un lavabo ;
- 80 € pour un lave-mains ;
- 250 € pour la douche.

Pour des appareils supplémentaires, un nouveau prix sera étudié au cas par cas (décharge, colonne d'alimentation, main d'œuvre,...) et sera proposé pour approbation, pour autant toutefois que l'avancement du chantier le permette.

10. CHAUFFAGE ET VENTILATION DES APPARTEMENTS

- **Chauffage individuel au gaz**

L'installation de chauffage au gaz est réalisée suivant les spécifications du fabricant et dans le respect des règles de l'art.

Chaque appartement est pourvu d'une chaudière murale à condensation, de type étanche.

Puissance conforme à la norme EN 442, à calculer par l'installateur, avec réserve suffisante.

La garantie est assurée par le constructeur, et l'installateur.

- **Radiateurs**

L'installation comprend des tuyauteries bitubes avec sorties murales gainées en tubes de polyéthylène;

Radiateurs à panneaux de bonne facture.

Grille supérieure de protection.

Vanne thermostatique intégrée.

Traitement et peinture en usine dans une couleur standard de finition.

Pose sur supports solidement scellés dans les murs.

*Sur base d'une proposition, l'emplacement des radiateurs sera à préciser par l'acquéreur en fonction de son aménagement intérieur pour autant que l'avancement des travaux le permette.

Chaque appartement est muni d'un thermostat d'ambiance programmable.

- **Ventilation double flux**

Les appartements sont ventilés mécaniquement selon le principe du double flux. Des groupes de ventilation (pulsion et extraction) dans chaque appartement assurent l'apport d'air frais et l'évacuation de l'air vicié.

L'air extrait dans les pièces humides, comme les salles d'eau, WC, buanderie est compensé par de l'air pulsé dans les pièces de vie.

Afin de limiter les consommations énergétiques, l'air pulsé est préchauffé à l'aide des calories récupérées dans l'air extrait via un échangeur. L'air extrait n'a aucun contact avec l'air pulsé, il n'y a donc aucun risque de pollution.

Dans les logements, l'air est pulsé/extrait via des bouches incorporées dans les plafonds. Le réseau de distribution de l'air est constitué de gaines en plastique, encastrées dans les dalles en béton.

L'air des hottes des cuisines n'étant pas extrait, il devra être filtré par un filtre actif de la hotte.

11. ELECTRICITE

L'installation électrique est réalisée suivant plans et documents de l'architecte.

L'installation respecte les dernières réglementations en vigueur.

L'installation est encastrée dans les murs, le sol (chapes), les plafonds.

Elle est apparente dans les locaux non-plafonnés.

- **Communs**

L'installation comprend :

- Le raccordement général à la terre, une liaison équipotentielle ;
- Un coffret divisionnaire ;
- 2 disjoncteurs différentiels ;

Locaux compteurs :

1 point lumineux à 1 direction sur interrupteur + luminaire.

Local technique en caves:

1 point lumineux à 1 direction sur interrupteur + luminaire.

1 prise de courant.

Hall commun et palier des étages:

Points lumineux sur détecteurs + fourniture et pose d'un éclairage de secours + exutoire de fumée activable par bouton poussoir à chaque étage.

3 prises de courant

Escaliers vers étage :

Points lumineux sur détecteurs sous forme d'une gorge lumineuse verticale.

Eclairage de secours

- Appartements

L'installation comprend :

- La colonne de liaison entre coffret divisionnaire dans l'appartement et le compteur dans le local technique;
- Le raccordement général à la terre, une liaison équipotentielle;
- Un coffret divisionnaire au niveau de l'appartement;
- 2 disjoncteurs différentiels;

Chaque propriétaire aura en charge la consommation d'électricité de son appartement et de son débarras.

* L'acquéreur pourra modifier l'ensemble de l'équipement repris ci-dessous pour autant que l'avancement des travaux le permette.

Hall :

1 point lumineux à 2 directions + 1 parlophone avec commande pour ouvre-porte.

Prise de courant.

Séjour :

2 points lumineux à 2 directions + 2 prises simples + 1 prises doubles + 1 tubage pour téléphone + 1 tubage télédistribution.

Cuisine :

1 points lumineux 1 direction + 1 prise hotte + 2 doubles prises de courant + terre (sur plan de travail) + 1 prise lave-vaisselle + 1 alimentation taque + 1 prise four + 1 prise frigo.

Espace technique :

1 alimentation chaudière + 1 alimentation groupe de ventilation.

WC (séparé) :

1 point lumineux à 1 direction.

Chambre (1) :

1 point lumineux à 1 direction + 1 double prise de courant + 1 prise de courant.

Chambre (2) (si d'application en fonction du logement):

1 point lumineux à 1 direction + 2 double prise de courant + 1 prise de courant simple.

Salle de bain :

1 point lumineux bipolaire à 1 direction + 1 prise de courant.

12. FINITIONS DES COMMUNS

- Peintures

Pour les murs et plafonds des communs du rez-de-chaussée et des étages, il est prévu deux couches de peinture à l'eau (sur les murs uniquement), couleur de base au choix du promoteur.

- Incendie

Sont prévus le dévidoir, l'éclairage de secours, les portes RF 1/2h, les pictogrammes, l'exutoire de fumées, les murs RF, les extincteurs à poudre, ..., suivant les impositions du Service Prévention Incendie.

13. CUISINES

Est compris pour les appartement 1 une cuisine d'une valeur de 3295€ hTVA montage compris.

Est compris pour les appartement 2 une cuisine d'une valeur de 3700€ hTVA montage compris du cuisiniste IXINA.

14. ABORDS

- Parkings et car-ports

Le revêtement des car-port et des places de parking est prévu en asphalte existant.

- Pelouse et plantations existantes

Remise en état de la bande de végétation entre le bâtiment et l'habitation voisine (élagage et tonte).

REMARQUES

- Non compris

Non compris : les peintures privatives, les luminaires privatifs, les placards, les frais d'ouverture aux énergies et compteurs, les frais de consommation après remise des clés à l'acquéreur.

- Divers

La promoteur se réserve le droit d'apporter aux plans, au cahier des charges, aux détails d'exécution, les modifications qu'il juge nécessaires et/ou utiles pour toutes raisons esthétiques, techniques, administratives, légales, commerciales ou réglementaires.

Ces modifications profiteront aux acquéreurs sans que ceux-ci puissent se prévaloir de quelque droit que ce soit.

Les matériaux décrits dans le présent cahier des charges pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délais, de fabrication, d'approvisionnement, de sécurité, ...

Mais ceux-ci seront toujours de nature à maintenir ou améliorer le standing initial.