

# Les Jardins de Seymerich

## Résidence « ??? »

Immeuble à appartements et commerces  
(Ancien bâtiment 5B/6D du site Callemeyn)

### Descriptif commercial appartements

Promoteur :

« **S.I.S.A.C. s.a.** »

Avenue du Dixième de Ligne, 78  
B-6700 ARLON  
TVA BE0478 943 834

#### Architecte :

RIDREMONT & ASSOCIES SPRL  
Rue du Vivier, 73  
B-6761 VIRTON (Chenois)  
Tél : ++32/(0)63 57 94 12

#### Bur. Et. Stabilité

GNI CONSULTING  
Rue Nouvelle, 4  
B-6724 MARBEHAN  
Tél : ++32/(0)63 411 452

#### Bur. Et. Tech. Spéciales

B.E.T.E.C  
Rue du Culot, 22  
B-6880 BERTRIX  
Tél : ++32/(0)41 61 12

#### Coordination sécurité

GENIE TEC BELGIUM  
Av. des Dessus-de-Lives  
B-5101 NAMUR  
Tél : ++32/(0)81 20 78 52

#### Certification PEB

E.G. Energy  
Dikrecherstrooss, 7  
L-8523 BECKERICH  
Tél : ++352/26 62 10 14

## **Introduction**

Le présent descriptif a pour but de définir l'exécution et le degré de finition des appartements vendus dans le cadre de la résidence « CALLEMEYN » aménagée dans la structure de l'ancien bâtiment 5B/6D du site Callemeyn à ARLON.

## **Situation**

A deux pas du centre ville d'ARLON dans un cadre naturel de toute beauté, cette résidence bénéficie de la tranquillité d'un site prestigieux tout en profitant d'un accès rapide au centre ville et aux grands axes routiers et autoroutiers.

De plus, l'aménagement récent d'un complexe de détente (Centre FITNESS & WELLNESS, école de danse) et de projets de commerces (RESTAURANT/BRASSERIE notamment) dans la partie dite du vieux Callemeyn permettra aux habitants de cette future résidence de profiter de tous les agréments de la ville tout en jouissant du cadre tranquille d'un écrin de verdure.

## **Composition de la résidence**

La résidence « ??? » dispose de 4 étage (-1, 0, +1 et +2) comporte 23 appartements (1, 2 ou 3 chambres) et une zone de commerces au rez-de-chaussée

Les 2 zones de sous-sol (-1)

- 1) Le sous-sol côté « Avenue du 10<sup>ème</sup> de Ligne » (accessible uniquement par les escaliers) permet l'installation des locaux techniques (chaufferie) et locaux de compteurs (SWDE, ORES)
- 2) Le sous-sol côté « parking souterrain » (accessible par les escaliers et un ascenseur) permet l'accès au local de compteurs (SWDE) et au parking souterrain (avec ou sans cave associée à un emplacement de parking)

Le rez-de-chaussée (0)

- 1) Le rez-de-chaussée prévoit l'aménagement de 3 commerces (90m<sup>2</sup> + 90m<sup>2</sup> + 170m<sup>2</sup> modulable (1+1+1+ ou 1+2 ou 1) selon les besoins à définir mais également 3 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres et un studio.

Le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>ème</sup> étage (+1 et +2)

- 1) Le 1<sup>er</sup> étage (idem pour le 2<sup>ème</sup> étage) prévoit l'aménagement de 9 appartements (1, 2 ou 3 chambres)

Les accès aux différentes zones de logements et locaux techniques sont repris sur les plans.

*Toutes les informations ci-après sont données à titre indicatif et sous réserve de modification. SISAC S.A. se réservant le droit d'adapter la finition standard en cours de chantier.*

*Le cahier des charges annexé à l'acte de base, aux plans et à l'acte de vente sera le seul document contractuel*

# **Table des matières**

## **1. GROS ŒUVRE et COUVERTURE**

- 1.1 Gros-œuvre existant
- 1.2 Couverture existante
- 1.3 Appareils de toiture

## **2. Menuiserie extérieure**

- 2.1 Châssis extérieurs
- 2.2 Vitrage
- 2.3 Balcons

## **3. Menuiserie intérieure**

- 3.1 Portes palières
- 3.2 Portes intérieures
- 3.3 Portes des communs
- 3.4 Portes des sous-sols
- 3.5 Cuisines : mobilier et appareillage

## **4. Revêtements de sols**

- 4.1 Chapes isolantes
- 4.2 Carrelages des communs
- 4.3 Revêtements de sol des appartements

## **5. Ventilation**

## **6. Electricité**

- 6.1 Parties communes
- 6.2 Parties privatives

## **7. Chauffage**

- 7.1 Installation
- 7.2 Production
- 7.3 Corps de chauffe et alimentation
- 7.4 Régulation et comptage

## **8. Installation sanitaire**

- 8.1 Alimentation et décharge
- 8.2 Appareils

## **9. Cloisons intérieures, plafonnage et revêtements**

- 9.1 Type et qualité des cloisons et plafonds
- 9.2 Enduits sur murs et plafonds
- 9.3 Tablettes de fenêtres
- 9.4 Faïences

## **10. Peintures et finitions**

- 10.1 Parties communes
- 10.2 Parties privées

## **11. Ascenseur**

## **12. Raccordements**

- 12.1 Téléphone et télédistribution
- 12.2 Electricité
- 12.3 Gaz
- 12.4 Eau
- 12.5 Chauffage

## **13. Entrée principale et abords**

- 13.1 Entrée principale
- 13.2 Abords
- 13.3 Délimitation de la copropriété

## **1. GROS ŒUVRE et COUVERTURE**

### 1.1 Gros-œuvre existant

Le gros-œuvre existant constitue un véritable patrimoine tant par la noblesse des matériaux mis en œuvre que par la générosité des volumes mis à disposition.

Les maçonneries extérieures, en pierres naturelles appareillées, seront partiellement recouvertes de bardages ou d'enduit afin de donner une nouvelle allure architecturale plaisante.

### 1.2 Couverture

La couverture sera entièrement rénovée en ardoises naturelles, les bacs et chéneaux en zinc seront neufs en respect de l'architecture du bâtiment.

### 1.3 Appareils de toiture

Les descentes d'eau seront également en zinc.

A plusieurs endroits de la toiture, quelques fenêtres seront installées pour permettre l'accès sur la couverture pour l'entretien ou pour le désenfumage

## **2. Menuiserie extérieure**

### 2.1 Châssis extérieurs

Les châssis de fenêtre seront réalisés PVC ou en aluminium (encore définir par SISAC S.A.)

Les performances thermiques et acoustiques de ces châssis seront optimales afin de limiter les déperditions en hiver et l'échauffement en été.

Le ton du châssis sera blanc à l'intérieur et gris à l'extérieur (pour être en harmonie avec la pierre naturelle ou le bardage et les tons dominants des façades (soit RAL 9007).

Les fenêtres de toits sont de marque VELUX ou similaire

### 2.2 Vitrage (hors fenêtres de toits)

En harmonie avec la qualité du châssis, les vitrages seront du type **triple** vitrage à hautes performances ( $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ )

### 2.3 Balcons

Les appartements de la façade arrière seront équipés de balcon (structure métallique) de teinte en harmonie avec le reste de la façade.

## 3 Menuiserie intérieure

### 3.1 Portes palières

Les portes palières RF 30 (entrées des appartements) sont proposées en finition blanche (sur les deux faces) et réalisées en usine. Les chambranles et ébrasements sont en bois. La quincaillerie est réalisée en aspect inox. Serrure à 3 points de fermeture avec judas.

### 3.2 Portes intérieures

Les portes battantes (ou coulissantes) sont d'une finition aspect bois ou blanches (avec placage en CPL)

Les chambranles et ébrasements sont en bois ou blancs (avec placage en CPL).

Le listel de frappe est recouvert d'un joint néoprène.

La quincaillerie est réalisée en aspect inox.

Le prix de référence pour la fourniture (hors pose) est de 325,00 €/porte htva, prix catalogue chez notre fournisseur.

Sur demande (moyennant supplément) les portes peuvent être équipées de serrure type « cylindre ».

### 3.3 Portes des communs

Les portes seront en bois ou en aluminium (RDC et étage) ou en acier (Sous-sol) à performance identique avec ou sans vitrage intégré.

Les portes de compartimentage sont rappelées en permanence à la fermeture par un ferme-porte automatique ou tout autre moyen de fermeture dans le respect des prescriptions du rapport du Service Régional d'Incendie.

### 3.4 Portes des sous-sols

Les portes des locaux techniques (RF 30) seront en acier avec panneau plein dans le respect des prescriptions du rapport du Service Régional d'Incendie.

### 3.5 Cuisines : mobilier et appareillage

Chaque appartement dispose d'une cuisine équipée (fabricat de très bonne qualité) comprenant de série les appareils suivants :

- hotte
- taque de cuisson vitro-céramique
- four électrique
- frigo avec compartiment surgélateur
- lave-vaisselle

Les faces vues des armoires sont stratifiées parmi un panel de coloris au choix.

Mitigeur pour la robinetterie et évier inox

La cuisine est à choisir exclusivement chez notre fournisseur.

Budget cuisine appartement 1 chambre : 4.500,00€ HTVA

Budget cuisine appartement 2 chambres : 5.500,00€ HTVA

Budget cuisine appartement 3 chambre : 6.500,00€ HTVA

## 4 Revêtements de sols

### 4.1 Chapes isolantes

Tous les sols entre appartements et des parties communes sont isolés sous la chape de pose, par une mousse en PU dans laquelle toutes les canalisations sont noyées.

### 4.2 Carrelages des communs

Chape talochée traditionnelle armée d'un treillis

Une membrane polystyrène périphérique est appliquée lors de la pose.

Tous les locaux des communs reçoivent un carrelage en grés céram de dimension 60 x 60 cm.

Une plinthe périphérique assortie achèvera le pied du mur.

Cadre et paillason

Les accès principaux sont munis d'un paillason adapté.

Escaliers

Les escaliers reçoivent un carrelage en grès cérame (format et type assorti au reste des revêtements de sol des communs)

#### 4.3 Revêtements de sol des appartements

Chape talochée traditionnelle armée d'un treillis

Une membrane polystyrène périphérique est appliquée lors de la pose.

Parquet et plinthe

Les sols des chambres sont recouverts de parquet stratifié (en pose flottante sur chape), achevé par une plinthe du même matériau.

Ce revêtement est à choisir exclusivement chez notre fournisseur.

Le prix de référence pour la fourniture est de 32,50 €/m<sup>2</sup> htva, prix catalogue chez notre fournisseur.

Carrelage et plinthe

Tous les autres locaux reçoivent un carrelage en grès cérame collé sur chape.

Le prix de référence pour la fourniture est de 40,00 €/m<sup>2</sup> htva, prix catalogue chez notre fournisseur.

Une plinthe périphérique assortie achèvera le pied du mur.

Ce carrelage est à choisir exclusivement chez notre fournisseur

Le carrelage des salles de bains est proposé suivant des combinaisons murs/sols définies.

Le présent descriptif tient compte d'un calepinage traditionnel, parallèle aux murs.

**Tant que les travaux de pose n'ont pas débuté dans l'appartement, d'autres choix peuvent être proposés.**

## **5 Ventilation**

L'immeuble est équipé de système de ventilation double flux. Chaque logement aura son propre dispositif de ventilation afin de permettre un réglage personnalisé.

Les réseaux sont situés dans les faux-plafonds ou dans les chapes vers les gaines techniques situées dans les couloirs et/ou dans les appartements.

Les hottes des appartements, à choisir chez le fournisseur seront à recyclage (filtres à charbon)

Les séchoirs seront obligatoirement munis du système de condensation. Il n'est en aucun cas autorisé de raccorder ces derniers au système de ventilation.

## **6 Electricité**

L'ensemble de l'installation électrique est réalisé conformément aux règlements techniques et législations en vigueur.

Dans les appartements et les couloirs communs, les tubages sont dans la mesure du possible encastrés en murs, en sols ou dans les faux-plafonds.

### *a. Parties communes*

Tous les locaux sont munis de luminaires (principalement en LED) choisis par le promoteur, gérés par minuterie et commandés par détecteur de mouvement.

### *b. Parties privatives*

Un vidéophone équipera chaque appartement permettant de commander l'ouverture de la porte d'entrée principale à gâche électrique.

Un bouton poussoir de sonnerie à côté de la porte palière sera relié au vidéophone.

Chaque appartement est équipé d'un tableau divisionnaire, de prises et de points lumineux en suffisance.

Les luminaires dans les parties privatives ne sont pas compris.

Possibilité d'installer des systèmes de domotique suivant les possibilités et l'avancement du chantier.

## **7 Chauffage**

### *7.1 Installation*

La production de chaleur (chauffage) est centralisée.  
L'eau chaude est transportée dans les sols des couloirs vers l'entrée de chaque appartement où se trouvent la sous-station individuelle de marque GIACOMINI ou similaire.

### *7.2 Production*

La production de chaleur est réalisée grâce à une (ou plusieurs) chaudière gaz à condensation.  
La gestion de la production de chaleur est assurée par les soins de la gérance pour optimiser la consommation.

### *7.3 Corps de chauffe et alimentation*

Les corps de chauffe sont en panneaux d'acier, leur emplacement est prédéfini sur les plans de l'installateur mais peut encore être modifié avant son intervention.  
Les radiateurs sont dimensionnés pour atteindre les températures de confort pour des températures extérieures de – 18°C.  
Le ton des radiateurs est blanc cassé.

### *7.4 Régulation et comptage*

Chaque appartement disposera d'un générateur d'eau chaude décentralisé de marque GIACOMINI permettant la distribution de chauffage et la production d'eau chaude sanitaire (échangeur à plaques) avec comptabilisation de l'énergie thermique pour chaque appartement avec échangeur thermique.

## **8 Installation sanitaire**

### *8.1 Alimentation et décharge*

Toutes les alimentations sont, soit encastrées, soit reprises dans les gaines techniques.  
L'installation comprend les tuyauteries d'alimentation en eau chaude et froide depuis les compteurs.

## 8.2 Appareils

Appareils et accessoires.

Les WC isolés, en porcelaine, sont du type suspendu.

Les lavabos à dossier muni d'une glace, sont également en porcelaine tout comme les lave-mains.

Les douches sont de type « italiennes » et carrelées avec paroi de douche fixe en verre sécurit de 8mm ou cloisons carrelées suivant les configurations reprise sur les plans.

Robinetterie (marque GROHE ou équivalent) :

Robinet simple pour les lave-mains, mélangeur pour les lavabos, les baignoires et douches.

Robinet double service dans les buanderies.

## 9 Cloisons intérieures, plafonnage et revêtements

### 9.1 Type et qualité des cloisons et plafonds

Hormis les cloisons de séparation entre les appartements et entre chaque appartement et les parties communes qui sont partiellement en maçonnerie lourde enduite, les cloisons et contre-cloisons sont du type cloison sèche (2 x double plaques).

Toutes les cloisons et contre-cloisons sont isolées assurant une rigidité et une isolation acoustique optimales.

### 9.2 Enduits sur murs et plafonds

Toutes les surfaces murales ne recevant pas de carrelage, sont enduites.

Tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou un revêtement, seront protégés par des cornières galvanisées, noyées dans le plafonnage.

Les plafonds sont réalisés au moyen de plaques de plâtre de finition, rejointoyées, et fixées sur une ossature métallique adéquate, la finition est enduite.

Les plaques sont hydrofugées dans les locaux humides.

### 9.3 Tablettes de fenêtres

Les tablettes de fenêtre, épaisseur 20 mm, sont en bois (mélaminé ou stratifié) de teinte blanche

#### 9.4 Faïences

Les murs des salles d'eau (salle de douche et salle de bains) et WC sont carrelés du sol au plafond en faïence.

Le prix de référence pour la fourniture est de 28,00 €/m<sup>2</sup> htva, prix catalogue chez notre fournisseur.

Ce revêtement, à choisir exclusivement chez notre fournisseur, est proposé en combinaison avec un carrelage de sol spécifique.

### **10 Peintures et finitions**

#### 10.1 Parties communes

Revêtement des murs :

Les murs des couloirs sont réalisés en enduits, recouverts de voile de verre et de peinture.

Revêtement des plafonds :

Les plafonds sont réalisés soit au moyen de panneaux en fibres de roche soit au moyen de plaques de plâtre de finition, rejointoyées, et fixées sur une ossature métallique adéquate, la finition est enduite.

#### 10.2 Parties privées

Revêtement des murs :

Toutes les surfaces murales ne recevant pas de carrelage, cimentage, panneaux de décoration, mobilier,... recevront en finition un tissu de fibre de verre (type varioflies) recouvert de 2 couches de peinture, de ton RAL 9010 mat, identique pour tous les locaux d'un même appartement.

Revêtement des plafonds :

Les plafonds sont recouverts après l'enduit de finition de 2 couches de peinture, ton blanc mat.

### **11 Ascenseur**

Chaque entrée de la résidence aura son propre ascenseur desservant les différents étages (sauf sous-sol côté Avenue du 10<sup>ème</sup> de Ligne)

Leur fonctionnement est programmé par priorité d'appel et leur vitesse est supérieure à 1 m /sec.

## **12 Raccordements**

Les raccordements généraux extérieurs de l'immeuble (eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone, égouttage) sont prévus et réalisés suivant les prescriptions imposées par les distributeurs.

Les branchements individuels et collectifs, les locations des compteurs, taxes et autres redevances sont à charge des acquéreurs (non compris dans le prix de vente et à payer en sus).

### *12.1 Téléphone et télédistribution*

Le promoteur procède au raccordement de l'immeuble au réseau de télédistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local commun des compteurs. Ce raccordement (+ l'abonnement annuel et taxes) est à charge des acquéreurs.

Les tubages avec câbles sont prévus jusqu'à la boîte d'encastrement. Les prises sont placées, lors des raccordements, par les sociétés distributrices.

Pour la téléphonie, le gestionnaire du réseau (PROXIMUS) installe la fibre optique jusqu'à l'entrée de l'appartement.

### *12.2 Electricité*

Les compteurs d'électricité sont regroupés dans les locaux techniques situés au-sous-sol de chaque aile afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir pénétrer dans les appartements.

Les frais d'ouverture et de location de ces compteurs sont à charge de l'acquéreur de même que les taxes.

Un tableau divisionnaire est placé dans chaque appartement et est relié au compteur.

Des compteurs communs sont prévus pour l'ensemble des parties communes

### *12.3 Gaz*

Le compteur gaz seront placés dans un local technique au sous-sol prévu à cet effet

Les frais d'ouverture et de location de ce compteur sont à charge des copropriétaires.

La reprise du compteur général se fera par la co-propriété dès l'occupation du 1<sup>er</sup> appartement, avec redistribution des coûts via les charges aux divers occupants.

### *12.4 Eau*

Des compteurs individuels pour l'eau sont placés par la compagnie des eaux dans les locaux prévus à cet effet au sous-sol.

Un compteur de passage (eau chaude) est prévu pour chaque appartement et est placé dans les communs (ou avec télémétrie) afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir pénétrer dans les appartements

### 12.5 Chauffage

Un compteur de passage (type intégrateur) est prévu pour chaque appartement et est accessible depuis un commun afin de faciliter les opérations de comptage annuel sans devoir pénétrer dans les appartements. La location de ce compteur est à charge de l'acquéreur de même que les taxes et cela via le syndic d'immeuble.

## **13 Entrée principale et abords**

### 13.1 Entrée principale

Les deux entrées à la résidence sont revêtues de pavés en béton et accessible côté parking aérien ou par le « vieux Callemeyn » suivant configuration reprise sur les plans.

Le bâtiment est parfaitement sécurisé par un sas accessible soit par clé sécurisée, soit par la volonté des habitants de l'immeuble.

Dans les sas d'entrée, un ensemble combiné de boîtes aux lettres sera installé de même que le système de vidéophonie avec micro incorporé.

### 13.2 Abords

Les abords directs de la résidence reçoivent en périphérie une végétation à moyenne tige, du gazon et des chemins piétons sans pour autant s'inscrire en obstacle à la vue des habitants. L'entretien est à charge des acquéreurs dans les limites de la copropriété.

### 13.3 Délimitation de la copropriété

Voir plan de principe

#### NOTE :

SISAC se réserve le droit de modifier, et sans préavis, les aménagements en fonction des besoins et de la nécessité du chantier.