

Notice descriptive

Appartements



DOMAINE DE CALIDIS

Avenue de la Rochette, 1-3 – 4050 CHAUDFONTAINE

PRINCIPAUX INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	Eiffage Development s.a. Avenue Brugmann, 27a 1060 Bruxelles
Architecte	Pissart, Architecture et Environnement s.p.r.l. Rue de la Métal, 6 4870 Trooz
Entrepreneur général	Duchêne s.a. Route de Strée, 44 4577 Strée
Notaire	Aline Hurtgen Boulevard de la Sauvenière, 60 4000 Liège
Stabilité	Duchêne s.a. Route de Strée, 44 4577 Strée
Techniques spéciales	Duchêne s.a. Route de Strée, 44 4577 Strée
Acoustique	Betavi (Etude) Rue d'Arlon, 6 L-8399 Windhof (Luxembourg) Cedia (Suivi Exécution) Allée de la découverte, 10 Sart Tilman 4000 Liège
PEB	Pissart, Architecture et Environnement s.p.r.l. Rue de la Métal, 6 4870 Trooz
Coordinateur sécurité	Pissart, Architecture et Environnement s.p.r.l. Rue de la Métal, 6 4870 Trooz

SOMMAIRE

1	Préambule	5
1.1	Objet.....	5
1.2	Les Plus du projet.....	5
1.3	Localisation	6
1.4	Le projet.....	6
2	Caractéristiques générales de l'immeuble.....	7
2.1	Implantation.....	7
2.2	Matériaux.....	7
2.3	Fondations.....	7
2.4	Egouttage	7
2.5	Radier	7
2.6	Structure	8
2.7	Toitures	9
2.8	Menuiseries extérieures.....	9
2.9	Ferronneries.....	10
2.10	Revêtements de terrasse	10
3	PLAFONDS & REVETEMENTS MURAUX	10
3.1	Plafonds et Faux-plafonds en plaques de plâtre	10
3.2	Enduits sur maçonneries intérieures et plafonds	10
3.3	Fermeture des gaines techniques	11
3.4	Revêtements Muraux (faïences)	11
3.5	Tablettes de fenêtre.....	11
4	REVETEMENTS DE SOL.....	11
4.1	Chapes.....	11
4.2	Carrelages.....	12
4.3	Parquet.....	12
5	MENUISERIES INTERIEURES	13
5.1	Portes d'entrée des logements	13
5.2	Portes intérieures des logements	13
5.3	Portes intérieures des caves et parties communes	13
6	PEINTURES.....	13
7	CHAUFFAGE & VENTILATION	14
7.1	Chauffage	14
7.2	Ventilation.....	14
8	SANITAIRE.....	15
8.1	Distribution de l'eau.....	15
8.2	Equipements	16
9	ELECTRICITE	17
9.1	Parties communes.....	18
9.2	Parties privatives.....	18
9.3	Vidéo-parlophonie	20
9.4	Détecteur incendie.....	20
9.5	Cuisine équipée.....	20
10	PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES.....	21
10.1	Ascenseurs	21
10.2	Aménagement des locaux communs et des abords	21
10.3	Protection contre l'incendie.....	21
11	Clauses administratives.....	21

11.1	Exécution des travaux	21
11.2	Prix et Frais	22
11.3	Mentions reprises aux plans	22
11.4	Prérogatives du Maitre d’Ouvrage, Architecte et Ingénieurs	23
11.5	Responsabilités et garanties	23
11.6	Cahiers des charges de référence	23
11.7	Priorité des documents	24
11.8	Modifications	24
11.9	Visite de chantier	25
11.10	Livraison	25
11.11	Notes	26
11.12	Réceptions.....	26

1 PREAMBULE

1.1 Objet

Le présent document ("Notice descriptive") précise :

- les travaux et les matériaux mis en œuvre pour les parties communes et les parties privatives des immeubles ;
- les clauses administratives de la réalisation de l'ouvrage.

Les parties communes à usage collectif appartiennent à tous les copropriétaires. Durant les travaux de construction, seul le promoteur pourra y apporter des changements, s'il le juge nécessaire dans l'intérêt général des parties concernées.

Les parties privatives sont la propriété exclusive des propriétaires. Ils ont la possibilité, avec l'accord du promoteur, de demander des changements dans la mesure où cela n'affecte pas la structure portante, les gaines techniques, les cheminées ou encore le planning du chantier.

Pour tout souhait de changement, l'acquéreur doit informer le promoteur par écrit, dès la signature du compromis, afin de ne pas retarder l'exécution des travaux.

Si l'état d'avancement des travaux le permet encore et en coordination avec le promoteur, certains choix de base peuvent être effectués par l'acquéreur. Ces choix concernent :

- l'emplacement des points électriques ;
- l'emplacement des radiateurs ;
- le coloris des revêtements de sol parmi une gamme présélectionnée ;
- le coloris du mobilier de la salle de douche.

1.2 Les Plus du projet

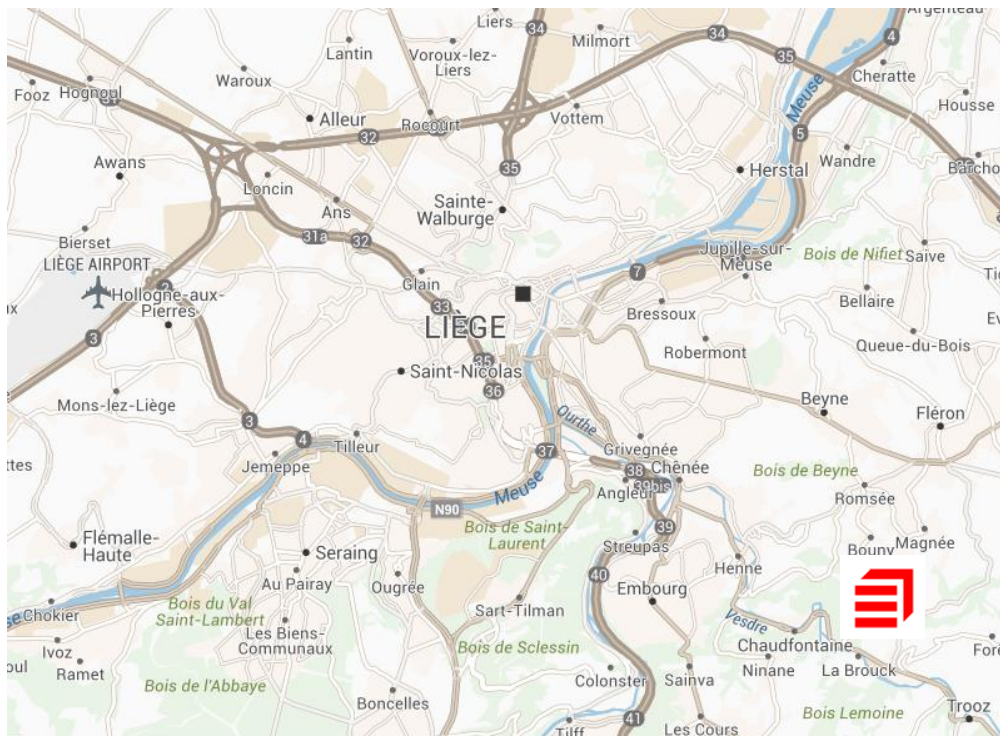
- Un environnement exceptionnel au sein d'un domaine naturel et boisé (ancien château de la Rochette) ;
- Un site sécurisé où les enfants peuvent jouer ;
- Des très grandes terrasses et balcons ;
- Un choix de finitions de qualité ;
- Des châssis avec double vitrage ;
- Des portes palières sécurisées pour les appartements ;
- Un système de Vidéo-parlophone pour la gestion des accès ;
- Un équipement sanitaire complet dans les salles de douche ;
- Un chauffage privatif et une ventilation individuelle qui ajuste automatiquement les débits d'air (type C+) ;
- Une cave privative (en supplément) ;
- Un parking (avec porte motorisée) au sous-sol des immeubles et des emplacements de parking extérieurs (Tous les emplacements de parking sont en supplément) ;
- Une performance énergétique A ou B en fonction des appartements ;
- ...

Une approche unique de votre résidence

1.3 Localisation

La résidence immobilière "Domaine de Calidis" est implantée à l'Avenue de la Rochette, 1-3 à 4050 Chaudfontaine.

Arrosée par la Vesdre, un sous-affluent de la Meuse, Chaudfontaine est située à une dizaine de kilomètres au sud-est de Liège. Comme son nom l'indique, plusieurs sources d'eau chaude, uniques en Belgique, jaillissent de son sous-sol rocheux.



La propriété se situe dans un des plus beaux sites de la vallée de la Vesdre, sur la rive droite de ce ruisseau, entre Chaudfontaine et Prayon, au pied du Bois de la Rochette, site de grand intérêt biologique de Wallonie.

1.4 Le projet

Le projet « *Domaine de Calidis* » est constitué de 3 immeubles de 5 niveaux (un sous-sol commun, un rez-de chaussée, 3 étages et une toiture) et de 2 pavillons à l'entrée du site.

Les 3 immeubles offrent 45 appartements. Chacun de ces immeubles comporte 15 appartements répartis comme suit :

- 4 appartements 1 chambre de 78 m² en moyenne ;
- 10 appartements 2 chambres de 88 m² en moyenne ;
- 1 appartement 3 chambres de 119 m².

Chaque immeuble est desservi par une cage d'ascenseur/escalier allant du sous-sol jusqu'au 3^{ème} étage.

Le sous-sol héberge :

- 39 emplacements de parking privatif (dont 3 emplacements PMR) ;
- 45 caves privatives ;
- Les locaux compteurs.

Le parc constituant les abords du « *Domaine de Calidis* » dispose de :

- 52 places de parking privatives ou communes ;
- 1 container pour déchets résiduels.

2 CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

2.1 Implantation

L'implantation des constructions est conforme aux indications données sur les plans et aux éventuelles prescriptions complémentaires requises par les services de la Commune.

2.2 Matériaux

Les matériaux utilisés pour la réalisation du gros-œuvre et de la toiture sont de qualité et comportent un agrément technique. Ils garantissent la solidité, la pérennité et l'esthétique de l'ensemble.

2.3 Fondations

Les fondations sont exécutées en béton, selon des techniques et à des profondeurs compatibles avec les résultats des essais de sols et en fonction des charges et surcharges de l'immeuble. Le bureau d'étude en stabilité a réalisé son étude sur base des essais de sol effectués.

Les bâtiments sont pourvus d'une liaison équipotentielle de terre pour le raccordement des installations électriques.

2.4 Egouttage

Les travaux d'égouttage consistent en la pose des éléments suivants :

- un système de drainage des voiles et des murs enterrés ;
- un réseau d'égouttage pour l'évacuation des eaux à l'extérieur du bâtiment (eaux pluviales, eaux fécales et eaux usées) ;
- des avaloirs avec coupe-odeur pour la récolte des eaux du parking au sous-sol ;
- des tuyaux de raccordement des avaloirs, des drains ou des siphons de sol au réseau principal ;
- un réseau d'égout enterré dans les abords pour évacuer les eaux à l'égout avec des chambres de visite pour l'inspection du réseau ;
- des stations d'épuration et un bassin d'orage ;
- une chambre de visite coupe air en amont du raccordement à l'égout ;
- un raccordement à l'égout public ;

Les tuyauteries d'évacuation et leur ventilation sont réalisées en polyéthylène haute densité (de label Benor).

2.5 Radier

Le coffre est constitué des couches suivantes :

- un empierrement compact recouvert de sable ou de poussier ;
- une couche de sable ou de poussier (afin d'éviter le déchirement de la membrane d'étanchéité) ;
- une membrane d'étanchéité ;
- une dalle de béton lissée coulée en une phase.

Le radier, est exécuté avec un béton étanche.

La rampe d'accès au sol-sol est réalisée en béton brossé.

2.6 Structure

2.6.1 Maçonneries de soutènement et de sous-sol

Ces travaux sont réalisés en structure en béton armé et en maçonneries portantes apparentes suivant les directives du bureau d'études et ingénieur-conseil.

2.6.2 Façades

Les façades extérieures sont composées de voiles en béton porteur (pré-murs, cadres ou coffrages) ou de maçonneries en blocs de béton ou de silico-calcaire.

Les revêtements de finition des façades extérieures sont, selon la situation, en :

- crépi sur isolant teinté dans la masse de teinte blanche et grise ;
- bardage en zinc.

Les seuils de fenêtre sont en aluminium thermolaqué.

Les couvre-murs sont en métal.

Les balcons sont en béton de ton gris. Ces ouvrages sont soumis au bureau d'études pour en approuver la stabilité dans le cadre d'une utilisation normale. La surcharge admissible des balcons est de 400 kg/m². Ils sont liaisonnés à la structure portante par des éléments métalliques d'ancrage à coupure thermique. Ils ont une mise en pente intégrée pour l'évacuation des eaux pluviales.

2.6.3 Maçonneries et cloisons intérieures

Les maçonneries destinées à être enduites ou peintes sont réalisées soit en béton armé, soit en blocs de béton ou de silico-calcaire ou de plâtre (posés sur une membrane isophonique) selon les calculs de descente de charges établis par le bureau d'études en stabilité ou l'entreprise d'exécution.

Les joints de mouvement sont obturés au moyen d'un mastic de rejointoiement au polyuréthane à élasticité permanente.

Les maçonneries destinées à rester apparentes sont réalisées en blocs de béton rejointoyés ou en béton brut.

Les maçonneries d'allège inférieures à 50cm et les rehausses au droit des portes-fenêtres sont réalisées en blocs de béton cellulaire.

Les cloisons non portantes intérieures des logements sont réalisées en blocs de plâtres. Selon la situation, ces blocs ont les propriétés complémentaires suivantes :

- hydrofuge (pour le 1^{er} tas et pour les locaux humides)
- lourds haute densité (suivant indications du bureau d'étude en acoustique)

Les murs intérieurs portants et les parois intérieures des murs extérieurs sont appareillés ensembles.

2.6.4 Dalles de plancher

Conformément aux études de stabilité, les dalles des planchers hors-sol sont préfabriqués (hourdis) ou semi-préfabriqués (prédalles) ou coulés sur place.

Les surcharges fixes autorisées sont de 400 kg/m² et les surcharges mobiles de 200 kg/m² dans les appartements et de 400 kg/m² dans les couloirs et les escaliers.

2.6.5 Escaliers

Les escaliers des communs sont exécutés en béton préfabriqué ou coulé sur place, suivant les plans et détails techniques de l'ingénieur stabilité et de l'architecte.

2.6.6 Isolation thermique et acoustique

L'isolation thermique des murs extérieurs des bâtiments se fait soit au moyen de panneaux EPS revêtus d'un enduit décoratif soit au moyen de panneaux PIR ou en laine minérale pour les bardages en zinc.

L'isolation acoustique des murs mitoyens est réalisée par la pose d'un matelas en PUR ou en laine minérale dans le creux entre les deux parois du mur. Ces panneaux d'isolant diminuent la résonance du vide et évitent tout contact entre les deux parois. En outre, ils permettent de diminuer les effets d'infiltrations acoustiques au droit des découpes de plafonnage pour les prises de courant.

2.7 Toitures

Les toitures à versants sont constituées des éléments suivants :

- Une ossature en bois de charpente massif traité ;
- Des compléments en ossature métallique pour assurer les grandes portées ;
- Une isolation conforme à l'étude PEB soit dans la toiture, soit au-dessus du plafond des appartements du dernier étage ;
- Une sous-toiture ;
- Une couverture en zinc.

Les terrasses plates sur structure béton sont constituées des éléments suivants :

- Un béton léger pour la création d'une pente ;
- Un pare-vapeur ;
- Une isolation en plaques de PUR ou de PIR avec une épaisseur conforme à l'étude PEB ;
- Une sous-couche et une couche d'étanchéité bitumeuse ou type EPDM.

Au rez-de-chaussée, les terrasses situées au-dessus du sous-sol sont constituées des éléments suivants :

- Une isolation en plaques de PUR ;
- Une sous-couche et couche d'étanchéité bitumeuse ;
- Un drainage de surface avec une membrane anti-racines.

Les descentes d'eaux pluviales extérieures sont en zinc.

Les toitures devront être régulièrement vérifiées pour éviter tout bouchage ou problème quelconque.

2.8 Menuiseries extérieures

2.8.1 Châssis et portes

Les menuiseries extérieures sont en PVC avec coupure thermique, de teinte gris anthracite côté extérieur et blanc côté intérieur.

Les châssis sont équipés de doubles vitrages isolants dont le coefficient d'isolation thermique est égal à 1,0 W/m²K.

Les ouvrants (oscillants, oscillo-battants, coulissants ou fixes) suivent les indications reprises aux plans d'architecture.

Selon les besoins de ventilation (voir § Ventilation), les châssis sont équipés d'aérateurs à clapets autorégulables de type Renson Invisivent Evo ou autres marques équivalentes.

Les finitions latérales et supérieures des retours des baies des fenêtres sont réalisées par des plaques de plâtre prêtes à peindre.

2.8.2 Quincailleries

Les portes extérieures des halls d'entrées des immeubles sont équipés de :

- 1 poussoir côté extérieur ;

- 1 béquille côté intérieur ;
- 1 ferme-porte.

Les portes intérieures des halls d'entrée des immeubles sont équipés de :

- 1 poussoir côté extérieur ;
- 1 béquille côté intérieur ;
- 1 gâche électrique ;
- 1 ferme-porte.

Les châssis ouvrants sont équipés d'une poignée dans la teinte du profilé. Les châssis oscillo-battants disposent en plus d'un système "anti-fausse" manœuvre" empêchant la combinaison des deux systèmes d'ouverture.

2.8.3 Porte de garage

L'accès aux parkings en sous-sol est fermé par une porte sectionnelle ou basculante selon le choix de l'architecte. Son ouverture et sa fermeture est automatique. Elle est équipée d'une manœuvre électrique commandée par télécommande ou par clé. A l'intérieur un boîtier à boutons poussoirs est prévu pour son ouverture. Une ouverture manuelle est également prévue à l'intérieur en cas de panne électrique.

2.9 Ferronneries

Les garde-corps des balcons et terrasses des étages sont métalliques avec des éléments vitrés.

Les mains courantes des cages d'escaliers communes et les garde-corps sont en acier peint ou en aluminium.

2.10 Revêtements de terrasse

Le revêtement des terrasses est réalisé selon le choix de l'architecte :

- au rez-de-chaussée : en pavage ou en dalles béton ;
- aux étages (terrasses-toitures) : en dalles sur plots.

Les balcons en béton préfabriqué sont conservés dans leur état naturel de couleur béton avec un fini lisse.

Les terrasses et balcons sont équipés d'un avaloir.

3 PLAFONDS & REVETEMENTS MURAUX

3.1 Plafonds et Faux-plafonds en plaques de plâtre

La hauteur sous plafond (hauteur libre des pièces) s'élève à environ 2,60m dans les appartements. Pour les pièces avec faux-plafond, la hauteur s'élève quant à elle à environ 2,30m.

Les plafonds horizontaux requérant un faux-plafond (gaine technique, gaine d'aération, ...) sont réalisés sous une structure métallique autoportante pour obtenir une surface unie. Dans les locaux présentant un degré d'humidité élevé (salles d'eau), les plaques de plâtre sont hydrofuges.

3.2 Enduits sur maçonneries intérieures et plafonds

Hors sous-sols, les murs intérieurs et les plafonds sont plafonnés à l'aide de :

- un enduit lisse sur les maçonneries en blocs béton et les dalles en hourdis;
- un enduit mince d'égalisation sur les voiles en béton lisse, les maçonneries de type silico-calcaire ou plâtre et les dalles de béton préfabriquées.

Les cages d'escalier communes sont soit enduites (enduit granuleux ou lisse au choix de l'architecte), soit simplement ragrées en vue de recevoir une peinture structurée.

Avant plafonnage, tous les angles sortants sont protégés par une cornière.

En sous-sol, les murs et plafonds ne sont ni plafonnés ni peints.

3.3 Fermeture des gaines techniques

Les gaines techniques seront refermées par une paroi composée soit de blocs de plâtre, soit de maçonnerie en blocs béton lourd ou silico-calcaire.

3.4 Revêtements Muraux (faïences)

Dans la salle de douche, des faïences dont le modèle est présélectionné par le Maître de l'Ouvrage (coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée) sont posées jusqu'au plafond en pose horizontale sur les murs en pourtour du tub de douche.

3.5 Tablettes de fenêtre

Les tablettes de fenêtre des locaux plafonnés (côté intérieur) sont exécutées au choix du Maître d'Ouvrage en :

- PVC blanc assorti au châssis, ou
- MDF laqué, ou
- pierre naturelle ou reconstituée polie de ton beige clair.

Elles sont posées en saillies sur les enduits finis avec un léger débordement de part et d'autres des baies (encastrement latéral).

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

4 REVETEMENTS DE SOL

Les revêtements de sol sont différenciés suivant la destination des locaux.

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

Sauf spécifications contraires dans la présente notice, le sens de pose des revêtements sera déterminé par le Maître d'Ouvrage.

4.1 Chapes

Les chapes des appartements sont flottantes et comprennent une isolation acoustique conforme aux spécifications techniques du Bureau d'études en acoustique. Elles reposent sur une isolation thermique de remplissage qui englobe les canalisations techniques (tuyaux d'eau, câblage électrique,...)

Un revêtement béton lissé est prévu dans les sous-sols (caves, parkings, ...).

4.2 Carrelages

Sur la chape des parties privatives (halls, cuisine, WC, débarras, salle de douche) est posé (pose orthogonale à joints fins gris) un carrelage en grès cérame (60x60cm ou 45x45cm) dont le modèle est présélectionné par le Maître de l'Ouvrage (coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée). Une plinthe assortie complète la pose.

Moyennant un léger supplément, le carrelage de base peut être remplacé par un carrelage imitation parquet présélectionné par le Maître de l'Ouvrage.

Dans les halls communs et paliers d'étage, le sol est carrelé avec des carreaux en grès cérame, une plinthe assortie complète la pose. Les halls d'entrées communs au rez-de-chaussée des immeubles sont équipés d'un paillason intégré dans un cadre métallique placé dans le sol.

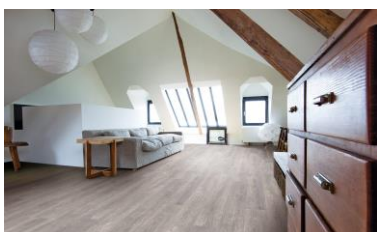
4.3 Parquet

Sur la chape des séjours est posé :

- Un parquet semi-massif en planches larges de chêne type semi-rustique, vitrifié d'usine « ton naturel » (cfr échantillon de base exposé chez le promoteur), avec plinthes en MDF recouvertes de plaquage assorti. Le parquet est collé sur la chape. Aucun joint n'est prévu au-dessus et en dessous des plinthes.

Sur la chape des chambres est posé :

- une sous-couche phonique ;
- un parquet stratifié en forme de lames (coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le promoteur) ;



- une plinthe assortie complète la pose (aucun joint n'est prévu au-dessus et en-dessous des plinthes).



En option, le carrelage ou le carrelage imitation parquet repris ci-dessus pour les parties privatives peut être posé à la place du parquet.

Un profilé métallique assure la transition entre les différents revêtements de sol.

5 MENUISERIES INTERIEURES

5.1 Portes d'entrée des logements

Les baies de portes séparant les parties privatives des parties communes (hors sous-sol) sont équipées de :

- une huisserie métallique thermolaquée ;
- une porte anti-effraction "classe 3" résistante au feu (RF) 30' de teinte unie ;
- un bouton de porte à l'extérieur et une béquille à l'intérieur en inox ;
- une serrure de sécurité avec 5 points de fermeture verrouillant la porte sur toute sa hauteur ;
- un cylindre de sécurité actionné par clé (fournie avec 3 clés) ;
- un joint souple étanche assurant l'herméticité phonique des portes.

Le modèle est choisi par le Maître de l'Ouvrage pour conserver une uniformité dans les couloirs communs.

5.2 Portes intérieures des logements

Les baies de portes intérieures des logements sont équipées de :

- une huisserie laquée blanche ;
- une porte laquée blanche à âme tubulaire et chant plat ;
- une paire de béquille en acier inox avec rosace de finition ;
- un verrou libre/occupé pour le WC et la salle de douche.

Afin de permettre à l'air de circuler entre les pièces sèches et les pièces humides, les portes intérieures des appartements sont détalonnées.



5.3 Portes intérieures des caves et parties communes

Les baies des portes des caves sont équipées de :

- une huisserie en bois dur ;
- une porte à peindre à âme tubulaire (détalonnée et recoupée pour la ventilation) ;
- une paire de béquille en acier inox avec rosace de finition et une serrure ;
- une serrure.

Les baies des portes des communs sont équipées de :

- une huisserie peinte ;
- une porte stratifiée à âme pleine (RF selon les portes) ;
- une paire de béquille en acier inox avec rosace de finition ;
- selon les portes, une serrure avec clé ;
- un ferme-porte si elles présentent une résistance au feu ;

6 PEINTURES

Les murs et plafonds des locaux privatifs sont non peints.

La peinture en deux ou trois couches est à réaliser par l'Acquéreur. Un ponçage et enduisage entre les différentes couches sera donc encore nécessaire et n'est pas compris dans le prix de base.

De plus, pour que la peinture de finition soit réalisée de manière correcte, un joint élastofil entre la plinthe/chambranle et le mur devra être réalisé par le peintre qui effectuera la couche de peinture finale.

Les parties communes (hors sous-sols et locaux techniques) sont peintes au moyen d'une peinture acrylique.

Dans les sous-sols, les noyaux d'ascenseurs, les zones piétonnes, les lignes de circulation, les délimitations et les numérotations des emplacements de parking sont marqués à l'aide d'une peinture à haute résistance.

7 CHAUFFAGE & VENTILATION

*Les caractéristiques de la construction et de l'équipement technique de l'immeuble permettent d'atteindre des performances énergétiques inférieures aux niveaux K 35 & Ew 65 & Espéc 115 & Surchauffe 6.500 Kh exigés par la législation actuelle permettant de donner un label **A ou B** selon l'appartement.*

7.1 Chauffage

Pour le chauffage, chaque logement possède sa propre chaudière murale gaz à condensation qui assure également la préparation de l'eau chaude sanitaire (ECS).

Chaque logement dispose donc :

- d'un compteur gaz ;
- d'une chaudière murale à condensation de type Junkers Cerapur ou similaire ;^[1]
- de collecteurs avec tuyaux en tube synthétique ;
- de radiateurs équipés de vannes thermostatiques à débit réglable ;
- d'un thermostat d'ambiance compatible avec la chaudière (à programme journalier et hebdomadaire) placé dans le séjour.

L'installation de chauffage est calculée suivant la NBN B 62-002 & 003 pour obtenir, en fonctionnement continu et à une température extérieure de base (T° extérieure en hiver : -10°C et 90% HR), les températures suivantes en fonction d'une utilisation normale ;

- Salle de douche : 24°C ;
- Séjour : 22°C ;
- Cuisine : 20°C ;
- Chambres : 18°C ;

La chaudière est pilotée par un tableau de régulation intégré et commandée par le thermostat d'ambiance.

Il n'y a pas de chauffage dans parties communes et les sous-sols

Types de radiateur :

- Chambre(s), séjour, cuisine : radiateurs à panneaux avec tubes intégrés équipé d'une grille supérieure et de deux joues latérales décoratives en finition laquée blanche de type Uni.8 ou équivalent.
- Salle(s) de douche : radiateurs sèches-serviettes en finition laquée blanche.



L'alimentation des radiateurs se fait par encastrement d'un sabot dans le mur, dégageant ainsi complètement le sol de toute tuyauterie (esthétique et facilité d'entretien).

7.2 Ventilation

Les logements sont ventilés mécaniquement à l'aide d'un système simple flux (ventilation mécanique contrôlée – VMC - de type C+) conforme à la norme en Région Wallonne.

^[1] La garantie du matériel correspond à la garantie du fabricant moyennant un entretien régulier de l'installation par un technicien agréé. Cet entretien est à charge du propriétaire à partir de la réception provisoire.

Avec un système C, l'air frais est amené de façon naturelle via des grilles dans les fenêtres des pièces de vie et des chambres à coucher (voir § Menuiseries extérieures). Un ventilateur extrait l'air humide et vicié de la cuisine, de la salle de douche, du débarras et de la toilette au travers des bouches auto-réglables de teinte blanche.

Le système est dimensionné par l'installateur pour une ventilation optimale.

Le système de ventilation installé au plafond du débarras est de type Aldes EasyHome hygro Compact premium SP ou équivalent. Le système ajuste le débit de manière entièrement automatique. De cette façon, vous n'aérez pas plus que nécessaire et vous êtes assuré d'un air intérieur sain et d'une consommation énergétique la plus basse.

Il est à noter que :

- le système simple flux n'interdit pas l'ouverture des fenêtres ;
- il faut toujours ouvrir les grilles dans les fenêtres. S'il fait froid dehors, fermez-les au maximum à la moitié. Conserver également un espace suffisant sous les portes intérieures pour une bonne circulation de l'air dans l'habitation ;
- le ventilateur ne demande pas de manipulation mais vous devez régulièrement nettoyer les bouches de ventilation et les grilles dans les châssis avec de l'eau savonneuse.

La hotte à prévoir dans la cuisine doit être de type à recyclage.

Dans le cas de l'usage d'une machine-séchoir à linge, l'installation d'un appareil de type "à condensation" est obligatoire. Il est proscrit de brancher un séchoir avec une buse de type "à évaporation" directement sur l'extraction mécanique du local.

8 SANITAIRE

L'installation sanitaire se compose principalement des éléments suivants :

- d'un réseau d'alimentation d'eau froide pour les appartements (depuis les compteurs de la Régie) en polyéthylène réticulé ;
- d'un réseau d'alimentation d'eau froide pour la protection incendie en acier ;
- d'un réseau de décharges des eaux usées/eaux fécales en PP prolongé jusqu'en toiture pour la ventilation primaire des canalisations ;
- de vannes d'isolement, de vannes de réglage et de collecteurs ;
- d'appareils sanitaires (WC sur bâti support, lavabo, douche, lave-mains dans les parties privatives).

8.1 Distribution de l'eau

8.1.1 Distribution d'eau froide

La distribution d'eau froide des appartements se fait au départ de compteurs Régie individuels permettant un mesurage séparé par appartement des consommations.

Le compteur des communs alimente les dévidoirs incendie et les robinets double service des communs.

Avant et après les compteurs, un robinet d'arrêt est placé pour faciliter l'intervention sur l'installation.

8.1.2 Production et distribution d'eau chaude

La production d'eau chaude sanitaire (ECS) se fait de manière instantanée par la chaudière. Le dimensionnement est réalisé en fonction des besoins de l'appartement (1 salle d'eau ou 2 salles d'eau).

8.1.3 Divers

Des collecteurs sanitaires pour l'eau froide et l'eau chaude sont placés en apparent dans des endroits faciles d'accès (ex : débarras, rangement, sous-évier cuisine) de chacun des logements. Ils sont munis de vannes d'isolement générales et sur chacune des sorties de distribution.

Les tuyauteries sont soit encastrées, soit en chape, soit en faux plafonds. Aucune tuyauterie n'est apparente sauf dans le sous-sol, les débarras, chaufferie et locaux techniques.

8.2 Equipements


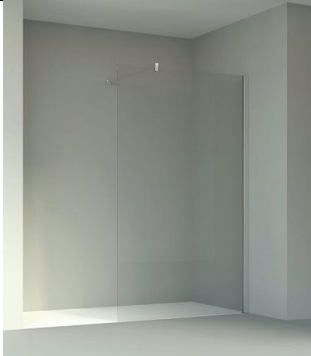

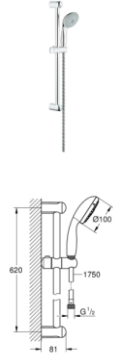
L'implantation des différents appareils est reprise sur les plans commerciaux à titre indicatif. Elle peut être modifiée sur site en fonction d'impératifs techniques ou d'amélioration des espaces. Des robinets d'arrêts (type Schell) et un siphon sont prévus par appareil.

Les machines à laver et les sècheurs ne sont pas fournis par le Maître de l'Ouvrage. Le sècheur sera impérativement de type "à condensation".




La description du matériel prévu en base est la suivante :

Salle de Douche :

- Tub de douche ultra plat de ton blanc (largeur 80cm – longueur : 140cm, 160cm ou 180cm ou suivant plan) (NewForce ou équivalent) ;
- Paroi fixe de longueur 80cm, 100cm ou 120cm selon la douche (passage de 60 cm) en vitrage sécurité transparent (ép. 8mm) et profilés en finition chromé (Paspatoe ou équivalent);
- Robinet thermostatique de douche chromé (Grohe Grotherm 800 ou équivalent) ;
- Garniture de douche : barre + douchette multi-jets (Grohe Tempesta new trio ou équivalent).

Tub de douche	Paroi de douche	Robinet Thermostatique	Garniture de douche
			

- Tablette en marbre de synthèse (1 vasque – 80cm) avec sous-meuble à tiroir (Newform ou équivalent) – Coloris dans les choix proposés ;
- Miroir 60 x 80 cm (ou armoire de toilette en option – colonne également disponible en option) et éclairage ;
- Mitigeur lavabo chromé avec vidage automatique à tirette (Grohe Bauloop ou équivalent) ;
- Bonde et siphon.

Meuble	Miroir et éclairage	Robinet
		

WC :

- Système suspendu avec réservoir de chasse encastrée et plaque double commande (Type Geberit ou équivalent) ;
- Cuvette WC en porcelaine blanche pour système suspendu ;
- Siège WC avec abattant softclose à charnière inox ;
- Lave-mains en porcelaine blanche (Duravit D-Code ou équivalent) ;
- Robinet d'eau froide chromé (Grohe Costa L New ou équivalent) ;
- Siphon avec tube chromé.



Buanderie :

- Robinet double service d'eau froide pour le raccordement de la machine à laver ;
- Décharge apparente en attente.

Cuisine :

- Arrivée d'eau froide et d'eau chaude, avec 2 robinets Schell (dont un double service sur eau froide pour lave-vaisselle) ;
- Décharge en attente.

Terrasse :

- Robinet d'eau froide.

Les joints en silicone sont garants de l'étanchéité des éviers, baignoires et autres receveurs de douche. Ils contribuent également à lutter contre les infiltrations d'eau qui peuvent provoquer d'important dégâts et des remontées d'humidité. Les joints doivent donc être contrôlés régulièrement par vos soins et remplacés si nécessaire.

9 ELECTRICITE

L'installation électrique est conforme aux prescriptions et réglementations actuellement en vigueur (Réglementation Générale des Installations Electriques - R.G.I.E.). L'ensemble de l'installation est réceptionné par un organisme agréé.

L'équipement électrique et sa position sont repris sur les plans techniques des appartements établis par le bureau en techniques spéciales.

La mise à la terre est réalisée par une boucle à fond de fouille. A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câble en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes :

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

Les compteurs électriques (logements et communs) sont installés au sous-sol.

Les câbles sont encastrés, sous tubes, dans les murs et les chapes des locaux plafonnés. L'installation est apparente dans les locaux non plafonnés (parking, caves, locaux techniques).

Dans les locaux plafonnés, les interrupteurs et les prises sont encastrés et de couleur blanche. Dans les locaux non-plafonnés, l'installation est apparente avec du matériel semi-hermétique.

Les interrupteurs sont placés à 1,20 m du sol fini et les prises placées à 0,25 m du sol fini (sauf pour les prises de la buanderie et du plan de travail de la cuisine qui sont à 1,10 m).

Les points lumineux des parties privatives sont fournis avec un soquet et une ampoule.

Les appareils d'éclairage ne sont pas compris, sauf dans les communs (y compris terrasses et balcons), sous-sols et sur les miroirs des salles d'eau.

9.1 Parties communes

La liste de l'équipement de base prévu dans les communs est la suivante :

Parking et Couloirs d'accès aux caves

- Luminaires hermétiques apparents commandés par détecteurs de mouvement ;
- Alimentation pour la porte de garage.

Locaux techniques

- Luminaire hermétique en plafonnier commandé par 1 interrupteur 1 direction apparent ;
- 1 prise de courant apparente semi-hermétique.

Halls d'entrée, couloirs et cages d'escalier

- Luminaires commandés par détecteurs de mouvement.

Eclairage de sécurité

- Les luminaires de secours (et pictogrammes) sont prévus en suffisance afin d'assurer la sécurité requise et permettre l'évacuation des personnes en cas de coupure de l'alimentation électrique. Les appareils d'éclairage de sécurité sont du type bloc autonome et ont une autonomie de fonctionnement d'une heure.

Téléphonie & Télévision

- Répartiteur Téléphone ;
- Pré-câblage Télédistribution.

9.2 Parties privatives

La distribution dans les logements se fait sous tension normale monophasée 230 V + terre, 40 Ampères 50 Hz, puissance compatible avec l'utilisation des appareillages ménagers courants.

L'installation privative débute au compteur bihoraire privatif situé dans les coffrets alimentés par la Compagnie distributrice et situés au sous-sol.

L'installation se poursuit ensuite vers le tableau divisionnaire [TD], situé généralement dans le débarras ou dans le hall d'entrée du logement ("réseau de distribution primaire"). Ce tableau est équipé de 2 disjoncteurs différentiels (300 mA et 30mA pour les circuits alimentant les locaux humides) et de disjoncteurs automatiques ainsi que des liaisons équipotentielles. Le "réseau de distribution secondaire" liaisonne les tableaux aux équipements (luminaires, prises, ...).

Les prises téléphoniques sont du type RJ45. Les câbles (TV et téléphonie) venant du local technique en sous-sol sont placés en apparent à proximité du TD (en attente du boîtier (amplificateur) qui devra être placé par le distributeur dès

la demande de raccordement). La demande de raccordement devra être effectuée par l'acquéreur après la réception provisoire.

La liste de l'équipement de base prévu par logement est la suivante :

L'inventaire repris ci-dessous constitue l'équipement standard prévu pour chaque logement. Cet inventaire est complété par le plan spécifique d'implantation électrique établi par le bureau d'étude. Celui-ci est adapté en fonction des particularités de chaque logement et prime sur le descriptif repris ci-après.

Hall de jour

- Poste vidéo-parlophone main-libre avec affichage couleur (voir § suivant) ;
- Carillon du bouton-poussoir de la sonnette du palier (avec "gong" différent de la sonnerie du vidéo-parlophone), éventuellement intégré au vidéo-parlophone.

Hall de jour et hall de nuit

- 1 point lumineux au plafond commandé par 1 interrupteur 1 direction ou 2 interrupteurs 2 directions ;
- 1 prise simple ;

Séjour/Salle à Manger

- 1 point lumineux au plafond côté salle à manger commandé par 1 interrupteur 1 direction ou 2 interrupteurs 2 directions ;
- 1 point lumineux au plafond côté salon commandé par 1 interrupteur 1 direction ou 2 interrupteurs 2 directions ;
- 4 prises simples, réparties dans le séjour/salle à manger ;
- 1 prise double près des prises téléphonie/télédistribution ;
- 1 prise pour la télédistribution (pré-câblée) ;
- 1 prise pour la téléphonie (pré-câblée).

Cuisine

- 1 point lumineux au plafond commandé par 1 interrupteur 1 direction ;
- 1 alimentation (prévue derrière les meubles hauts) pour un éclairage sous-meuble commandé par un interrupteur une direction ;
- 1 prise pour la plaque de cuisson ;
- 1 prise simple pour le four ;
- 1 prise simple pour le lave-vaisselle ;
- 1 prise simple pour le frigo ;
- 1 prise simple pour un four micro-ondes éventuel ;
- 1 prise simple pour la hotte ;
- 2 prises doubles au niveau du plan de travail.

Chambre 1

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur double direction près de la porte d'entrée et 1 interrupteur double direction à la tête de lit (hauteur 90 cm) ;
- 1 prise simple sous l'interrupteur de la porte d'entrée ;
- 2 prises simple (1 à chaque tête de lit) ;
- 1 prise double près des prises téléphonie/télédistribution ;
- 1 prise pour la téléphonie ;
- 1 prise pour la télédistribution ;

Chambres 2 & 3 (en fonction du type d'appartement)

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur simple direction près de la porte d'entrée ;
- 2 prises simple ;
- 1 prise double près de la prise téléphonie ;
- 1 prise pour la téléphonie (pré-câblée) ;

Salle de douche

- 1 point lumineux central au plafond commandé par 1 interrupteur près de la porte d'entrée ;
- 1 alimentation pour l'éclairage du miroir ;
- 1 prise simple au niveau de l'entre-meuble lavabo.

WC

- 1 point lumineux central au plafond ou en applique murale commandé par 1 interrupteur.

Buanderie

- 1 point lumineux central au plafond ou en applique murale commandé par 1 interrupteur ;
- 1 prise simple sous l'interrupteur ;
- 1 prise simple pour une machine à laver ;
- 1 prise simple pour un séchoir (à condensation) ;
- 1 prise simple à côté du TD (hauteur 1,1m) pour les éventuels amplificateurs placés par les distributeurs (téléphone, télédistribution) ;
- 1 arrivée téléphone depuis le sous-sol ;
- 1 arrivée télédistribution depuis le sous-sol.

Terrasse / Balcon

- 1 interrupteur bipolaire (avec témoin lumineux) dans le logement près de la fenêtre ;
- 1 luminaire hermétique mis en applique (modèle défini par le Maître de l'Ouvrage).

Cave

- 1 luminaire hermétique plafonnier commandé par un détecteur de présence.

9.3 Vidéo-parlophonie

Le système de vidéo-parlophonie est constitué de :

- Un portier extérieur (avec caméra couleur) situé sur un potelet à l'entrée du site permettant aux visiteurs de contacter les appartements et permettant l'ouverture à distance du portail ;
- Un clavier à code pour l'ouverture du portail par les résidents du domaine ;
- Un potelet côté intérieur du portail pour permettre l'ouverture du portail et la sortie des véhicules hors du domaine.
- Un portier un rez-de-chaussée de chaque bâtiment permettant l'ouverture de la porte d'entrée.

Le poste intérieur vidéo-parlophone permet d'afficher l'image d'un visiteur qui se présente à la porte commune du rez-de-chaussée ou au portail d'entrée à rue. Il permet de communiquer avec lui et ouvrir la porte commune au niveau du rez-de-chaussée ou le portail. Il est muni d'un écran couleur.

9.4 Détecteur incendie

Suivant la loi en vigueur, chaque logement doit être équipé d'au moins un détecteur incendie à piles avec sirène incorporée. Ces détecteurs doivent être des détecteurs de fumée optiques autonomes conformes aux normes belges et européennes. Chaque logement sera équipé d'un détecteur par niveau (2 détecteurs si la superficie intérieure de l'appartement est supérieure à 80m²), le premier étant placé, par ordre de priorité, dans le hall donnant accès aux chambres, le second dans le hall d'entrée ou le séjour.

La fourniture et la pose de ces détecteurs dans les parties privatives sont réalisées par le Maître de l'Ouvrage. L'entretien et le renouvellement des piles sont à la charge du propriétaire (ou locataire).

9.5 Cuisine équipée

Sans objet.

La cuisine équipée n'est pas prévue.

10 PARACHEVEMENTS DES PARTIES COMMUNES

10.1 Ascenseurs

L'ascenseur est conforme aux normes en vigueur et accessible aux PMR. Il est réceptionné par un organisme agréé.

Spécifications :

- Capacité des ascenseurs : 630 kg ou 8 personnes ;
- Vitesse : minimum 1m/s ;
- Portes automatique télescopiques en inox ;
- Miroir intérieur et éclairage via le faux-plafond ;
- Système de surveillance en cas de panne (7j/7, 24h/24) en liaison téléphonique directe depuis la cabine vers la centrale d'intervention de l'installateur.

10.2 Aménagement des locaux communs et des abords

Les travaux d'aménagement des communs consistent en :

- la pose des numéros de police près des portes d'entrée ;
- la pose des pictogrammes avec indication des étages et la signalisation de sécurité ;
- la numérotation des caves et parkings ;
- l'installation des boîtes aux lettres et de la parlophonie.

Les étiquettes des noms sur les boîtes aux lettres et les sonnettes seront à réaliser par le syndic désigné, à charge de la copropriété.

Les travaux d'aménagement des abords consistent en :

- la réfection et la motorisation du portail d'entrée ;
- la pose des clôtures ;
- la réalisation des chemins d'accès selon le plan d'aménagement établi par l'architecte paysager (asphalte, pavés, dalles gazon, filets d'eau, bordures,...) ;
- le placement des luminaires le long des accès ;
- le placement des containers poubelles ;
- la réalisation des travaux horticoles.

10.3 Protection contre l'incendie

Les dispositions légales et réglementaires ont été observées tant en matière d'équipement (éclairage de secours, exutoire de fumées, extincteurs, hydrants,...) qu'en termes de chemins d'évacuation (conception, dimensionnement, pictogrammes,...). Le compartimentage de résistance au feu (RF) et la protection incendie est conforme aux impositions du service de prévention de l'incendie.

11 CLAUSES ADMINISTRATIVES

11.1 Exécution des travaux

Les travaux décrits sont exécutés par des sous-traitants choisis et désignés par l'Entrepreneur Général en accord avec le Maître d'Ouvrage, avec les matériaux décrits dans la Notice descriptive.

11.2 Prix et Frais

Nos prix comprennent :

- La quote-part terrain liée au lot concerné ;
- La construction privative concernée et sa quotité dans les parties communes parachevée conformément à la présente notice descriptive ;
- Les frais de mesurage du terrain ;
- Les taxes de bâtisse, de voirie et de permis ;
- L'assurance tous risques de chantier ;
- Les honoraires des architectes et bureaux d'étude mandatés par le Maître d'ouvrage ;
- Les honoraires de coordination sécurité ;
- Les honoraires d'agences immobilières ;
- Les honoraires du service de prévention de l'incendie ;
- Les éléments de sécurité incendie des communs suivant les normes en vigueur et demandes spécifiques du service de prévention de l'incendie lors de la délivrance du permis d'urbanisme ;
- Le câblage vertical reliant les répartiteurs de l'immeuble aux logements pour la télédistribution et la téléphonie ;
- Les frais de raccordement aux égouts ;
- Les éventuelles remises obtenues via les primes et autres subventions.

Nos prix ne comprennent pas :

- Les honoraires notariaux et frais de passation de l'acte d'achat et les taxes qui s'y appliquent ;
- Les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain relative au lot concerné (dans le cas où ce régime s'applique) ;
- La TVA sur les constructions ;
- Les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, la Région, l'Etat ou tout organisme public sur le projet à partir de la passation de l'acte authentique ;
- Les frais d'établissement de l'acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur et les taxes qui s'y appliquent ;
- Les garanties exigées par les sociétés distributrices ;
- Les frais de raccordements et de placement des installations Eau, Gaz et Electricité ;
- Les frais de pré-raccordements et de mise en service des installations Téléphone et Télédistribution ;
- Les éventuels frais de transfert de compteurs ;
- La location des compteurs individuels et communs et des abonnements correspondants à partir de la réception provisoire ;
- Les consommations diverses (eau, électricité, gaz-calories, téléphone, ...) à partir de la réception provisoire ;
- Les primes d'assurances et tous les frais de copropriété à partir de la réception provisoire ;
- Le matériel commun (containers, poubelles, matériel d'entretien, rangements vélos, ...) ;
- L'entretien, la maintenance et le contrôle des parties communes à partir de leur réception provisoire ;
- L'entretien des jardins à partir de leur réception provisoire ;
- Les modifications demandées par l'Acquéreur (et les frais liés).

11.3 Mentions reprises aux plans

Les dimensions reprises aux plans sont des cotes maçonnerie brute prévues pour l'exécution du gros-œuvre. Les dimensions réelles peuvent être différentes de ces cotes et ne donnent lieu à aucune contestation de la part de l'acquéreur.

Les mobiliers, cuisines, placards et électroménagers qui figurent sur les plans, sauf ceux énumérés dans la notice descriptive, sont uniquement repris à titre indicatif quant à un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente.

Pour les sanitaires, les informations reprises dans la présente notice descriptive priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

Les appareils d'éclairage ne sont pas fournis exceptés pour les parties communes, la terrasse/balcon à jouissance privative de l'appartement, la cave et le miroir des salles de douche.

Pour les cuisines, un plan d'aménagement spécifique avec la position des équipements techniques est fourni pour chaque logement. Ce plan prime sur le plan commercial.

11.4 Prérogatives du Maître d'Ouvrage, Architecte et Ingénieurs

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

De même, celui-ci se réserve le droit de modifier ou supprimer certains ouvrages décrits s'ils sont jugés inutiles ou insuffisants dans certains cas précis.

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

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

Ces modifications n'entraînent, en tout état de cause, aucune baisse de qualité. De même, le cas échéant, aucune adaptation de prix ne pourra être exigée.

Le Maître de l'Ouvrage se réserve aussi le droit de modifier un ou plusieurs biens, pour autant qu'ils n'aient pas été vendus et ce, sans l'accord de l'éventuelle copropriété si elle était déjà en place (pour autant que les quotités ne soient pas modifiées).

11.5 Responsabilités et garanties

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'Architecte, prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, prend cours à partir de la réception provisoire de chaque bien et à dater de la réception provisoire des parties communes pour les communs.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'Acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour vices apparents.

La durée de garantie pour vices cachés prend fin à la réception définitive qui aura lieu au plus tôt un an après la réception provisoire. Après réception définitive, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil, relatifs à la responsabilité décennale.

A partir du moment où l'Acquéreur dispose de la jouissance de son bien, c'est-à-dire à partir de la réception provisoire, il porte la responsabilité intégrale concernant celui-ci, également vis-à-vis de tiers, et il doit gérer son bien en bon père de famille. L'Acquéreur est également tenu d'entretenir parfaitement son bien. Il sera tenu seul responsable de toutes les conséquences découlant d'un non-respect de cette obligation.

Le transfert des garanties concernant l'appareillage électrique, électroménager, sanitaires, etc... aura lieu à la réception provisoire du bien.

11.6 Cahiers des charges de référence

La construction sera conforme à la réglementation en vigueur à la date de dépôt du permis d'urbanisme.

Les travaux de gros œuvre et de parachèvement seront réalisés suivant les règles de l'art, les normes et codes de bonnes pratiques ; c'est-à-dire :

- Les normes belges en vigueur ;
- La NBN S01-400-1 en matière de performance acoustique ("confort acoustique normal") ;
- Le règlement général pour la protection du travail (RGPT) ;
- Les notes d'informations techniques du CSTC ;
- Le règlement général des installations électriques (RGIE) ;
- Les prescriptions des fabricants et/ou importateurs des matériaux et composants mis en œuvre.

11.7 Priorité des documents

L'acte de base, le compromis de vente, les plans de vente et la présente notice descriptive (cahier des charges) se complètent mutuellement. Lorsqu'il y a une contradiction ou une ambiguïté entre ces différents documents de références, ceux-ci sont d'application dans l'ordre susmentionné.

La présente note descriptive complète les indications des plans de vente.

Le dossier particulier de la cuisine prime sur les informations du plan commercial.

Tout autre document qui pourrait être invoqué par l'acquéreur ne pourra être pris en considération car il ne sera pas contractuel.

11.8 Modifications

11.8.1 Modification par le Maître de l'Ouvrage

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications à la présente notice descriptive ainsi qu'aux plans et/ou de remplacer les matériaux prévus par d'autres matériaux d'une qualité ou d'une fonctionnalité équivalente ou supérieure afin d'améliorer les techniques et/ou le confort des Acquéreurs ou si cela se justifie pour des raisons d'ordre technique, logistique, légal, esthétique ou économique.

Les marques et types des appareils sanitaires ou électroménagers, de la cuisine équipée (si elle prévue), des carrelages, des faïences, des revêtements de sols, etc. éventuellement décrits sont donnés à titre indicatif et pourraient être remplacés par des produits de qualité similaire ou supérieure en cas de circonstances particulières comme, par exemple, impératif technique, rupture de stock, faillite du fabricant ou du fournisseur, délais de livraison incompatible avec le chantier, etc...

Ces modifications ne pourront en aucun cas donner lieu à indemnité ou dédommagement en faveur de l'Acquéreur.

11.8.2 Modification à la demande de l'Acquéreur

D'une manière générale, aucune modification entraînant une adaptation des permis d'urbanisme et/ou d'environnement ou aucune modification de structure, d'équipements techniques principaux, de façades, de trémies, de toitures, ou d'espaces communs n'est autorisée.

L'Acquéreur peut cependant solliciter une modification de sa partie privative afin de personnaliser son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire (dans ce cas il devra obligatoirement effectuer ses choix chez les seuls fournisseurs désignés par le Maître de l'Ouvrage).

Aucune demande de modification ne pourra être prise en compte avant la signature de l'acte d'achat.

Le Maître de l'Ouvrage dispose de la faculté de refuser l'exécution de toute modification qui serait :

- soit trop importante ;
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ;
- soit trop perturbatrice pour son bon déroulement.

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

- un coloris de carrelage sol parmi un choix proposé ;
- un coloris de parquet parmi un choix proposé ;
- un coloris de meuble de salle d'eau parmi un choix proposé.

Toute demande de modification, mineure ou non, acceptée par le Maître de l'Ouvrage donnera lieu à l'application d'un forfait de 500,00 € HTVA à charge de l'Acquéreur pour couvrir les frais administratifs liés à la mise à jour des documents administratifs (et ce même si l'Acquéreur renonce in fine à sa demande). Le supplément établi par l'EG par rapport au choix de base sera de plus augmenté de 20% pour couvrir les frais et honoraires du promoteur liés à la coordination complémentaire de ces modifications avec l'architecte, les bureaux d'études et l'entreprise générale.

Toute modification demandant l'intervention de l'architecte ou d'un bureau d'études sera augmentée des honoraires supplémentaires demandés par ceux-ci.

Toute modification demandée par l'Acquéreur ne sera exécutée qu'après acceptation écrite du devis établi par le Maître de l'Ouvrage et reprenant le prix de la modification souhaitée ainsi que son éventuelle incidence quant au délai d'exécution. Le devis signé fera partie intégrante de l'acte d'achat.

Ces travaux sont exécutés pour compte du Maître de l'Ouvrage sous sa responsabilité. Les travaux effectués par des tiers sont strictement interdits. Si l'Acquéreur exécute lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ils ne pourront être mis en œuvre qu'après réception provisoire et paiement intégral du prix. A défaut, l'Acquéreur est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire sans remarque.

11.9 Visite de chantier

Les visites de chantier (maximum 2 visites/client) pourront se faire **sur rendez-vous**, en présence du Maître de l'Ouvrage ou de son représentant, pendant les heures d'ouverture du chantier.

Les visites se feront uniquement après le démarrage des travaux de parachèvements – après pose de toutes les cloisons intérieures et des châssis – et, le nombre de personnes présentes pour la visite est limité à 4 personnes par appartements.

Lors des visites, les visiteurs sont tenus de respecter les règlements de sécurité en vigueur sur le chantier et de suivre les indications du Maître de l'Ouvrage ou de son représentant. Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui y participent et sans que ces derniers puissent exercer aucun recours contre le Maître de l'Ouvrage ou son représentant en cas d'accident survenu à cette occasion.

Pour des raisons de sécurité, les enfants de moins de 16 ans ne sont pas admis sur le chantier.

Les visites non accompagnées ou non annoncées sont strictement interdites. En pareil cas, l'accès au chantier sera refusé.

11.10 Livraison

Les appartements sont livrés dans un état propre et libre de tous déchets ou restes de matériaux. Par "propre", on entend un nettoyage industriel de fin de chantier et non un nettoyage ménagé.

Pour permettre le contrôle des installations, tous les compteurs sont ouverts par l'entreprise générale pour le compte de l'Acquéreur. Un relevé et un transfert de compteur est effectué le jour de la réception provisoire.¹

¹ Les documents de transfert des compteurs "Eau et Electricité" sont remplis contradictoirement à la réception provisoire et sont transmis aux régies concernées par le Maître de l'Ouvrage. Il appartient à l'acquéreur de confirmer aux dites régies s'il désire prolonger le contrat ou, au contraire, le résilier ; l'acquéreur restant libre dans le choix de ses fournisseurs.

Lors de la livraison, les documents de garanties, les modes d'emploi, les clés et le Dossier d'Intervention Ultime (DIU) sont fournis.

11.11 Notes

Il faut noter que les appartements ne peuvent être considérés comme un produit "fabriqué en usine". De ce fait, la perfection qui peut être exigée pour de tels éléments – voiture ou mobilier par exemple – ne peut être exigée pour un appartement exécuté dans des conditions toutes autres de fabrication.

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

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment. De ce fait, des fendilles, fissures de retrait, ou retraits de menuiserie peuvent se présenter dans un laps de temps plus ou moins long, notamment à l'emplacement des joints entre les pré-dalles ainsi qu'à la jonction de différents matériaux (murs, voiles béton, cloisons, faux-plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc...). Ces fendilles et fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être considérées comme normales par les acquéreurs. Elles ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité.

Lors de la réception provisoire, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée au PV. Le vendeur conseille de ne pas réparer ces fissures avant au moins un an. Elles le seront par l'Acquéreur ou par son peintre.

A ce sujet, le vendeur conseille à l'acquéreur de ne pas exécuter la couche de peinture de finition avant une année à dater de la réception provisoire – ceci afin que les éventuelles fissures qui apparaissent puissent être facilement réparables par l'acquéreur. Les travaux préparatifs (ponçage, colmatage, ...) aux finitions ultérieures ne font pas partie de la présente entreprise.

Il est également à noter que les parois en sous-sol peuvent présenter une légère humidité de surface et/ou de légères infiltrations - qui devront être colmatées par l'entreprise. Cela ne constitue pas un problème majeur et ne donnera pas lieu à une quelconque diminution de prix.

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

11.12 Réceptions

11.12.1 Réception provisoire

La réception provisoire s'effectue en deux étapes :

1. Réception des parties communes

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

Le but de cette réception provisoire est de figer l'état des parties communes en vue de la réception provisoire des parties privatives.

2. Réception des parties privatives

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

La réception provisoire de l'appartement confirme que les travaux sont, dans leur ensemble, terminés.

Il faut noter que le procès-verbal de réception provisoire peut comprendre un certain nombre de remarques pour autant que celles-ci n'empêchent pas l'utilisation du bien conformément à sa destination.

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

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'aucun dégât apparent ne pourra être pris en considération s'il n'est pas mentionné dans l'annexe de ce procès-verbal.

L'acquéreur n'est pas autorisé à effectuer, personnellement ou par des tiers, des travaux dans son appartement avant la réception provisoire de celui-ci.

11.12.2 Réception définitive

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

Cette réception définitive a pour but de vérifier :

- qu'aucun vice caché n'est apparu pendant cette période d'1 an ;
- que toutes les remarques de réception provisoire (ou celles étant apparues durant cette année) ont été levées.

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

Le

Signature de l'Acquéreur

Qui paraphe également toutes les pages du présent descriptif et en accepte les termes