

## CAHIER DES CHARGES RESIDENCE ZAMAN



### PROJET DE CONSTRUCTION DE 9 APPARTEMENTS DE TOUT CONFORT ET PARKING

RUE ZAMAN, 58 ,1430 REBECQ



*Rue des Frères Lefort 6 – 1480 Tubize*  
Tél : 0494/28.38.88 | Mail : [info@immo-sphere.be](mailto:info@immo-sphere.be)

## **Intervenants :**

**MAITRE DE L'OUVRAGE :**  
IMMOSPHERE SPRL  
Drève des Châtaigniers, 14  
7850 ENGHIEN

**ARCHITECTE :**  
URBAN ARCHITECTES  
70 avenue Reine Astrid  
Namur

**BUREAU D'ETUDES STABILITE :**  
Bureau d'étude Lemaire  
404 route du Condroz  
B-4030 Liege

**BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES SPECIALES**  
SGI  
Avenue Edmond Van Nieuwenhuyse  
B-1160 Bruxelles

**COORDINATEUR DE SECURITE :**  
Sécurisan  
Square Louise, 29  
1150 Bruxelles

**GEOMETRE :**  
Vincent Marchal  
Rue Royale 39 A  
5080 Emines

**ENTREPRENEUR GENERAL :**  
COBARDI SA  
Rue de la Sidérurgie, 2  
6031 Monceau-sur -Sambre

**NOTAIRE :**  
LAURENT SNYERS  
Grand place Pierre Delannoy, 36  
7850 Enghien

## Sommaire - Descriptif

0. Clauses Générales
1. Gros œuvre - Mise sous toit
2. Menuiserie extérieure
3. Cloisons intérieures
4. Plafonnage
5. Chape
6. Plomberie
7. Chauffage
8. Equipements sanitaires
9. Cuisine équipée
10. Electricité
11. Menuiserie et quincailleries
12. Carrelages et Faïences
13. Parquets et revêtements divers
14. Peinture
15. Ventilation
16. Abords
17. Intervenants

## **DESCRIPTIF du projet:**

**Situé au cœur du brabant Wallon, dans une commune en plein développement, à proximité de commerces, de transports en commun, d'école, de club sportif et à 10' de la gare de Tubize,**

Ce projet de construction de 9 appartements a tous les atouts pour répondre aux besoins des clients les plus exigeants.

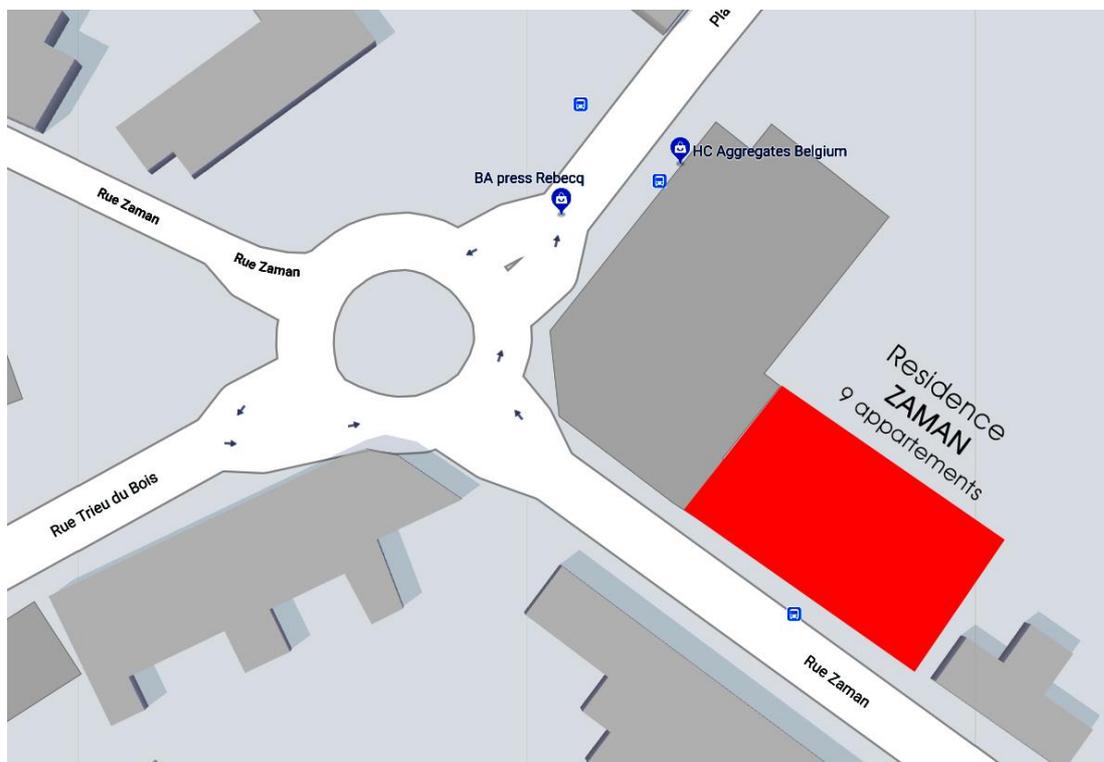
Il sera réalisé dans les règles de l'art, dans un esprit contemporain et répondra aux normes de sécurité, et de confort.

Ces appartements spacieux, se doteront de techniques de construction moderne, isolation, ventilation, double vitrage,... afin de délivrer d'excellents certificats énergétiques (PEB).

Les appartements seront 1, 2 et 3 chambres avec ou sans terrasse et jardin pour les RDC.

Ces appartements disposeront de parkings privatifs disponibles ultérieurement à la vente, et de parking visiteurs.

### **Situation :**



## **O. Clauses Générales**

Les cotes et mesures portées sur les plans annexés au présent acte sont données à titre indicatif. Une tolérance de un/vingtième est admise comme différence de surface brute entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Pour des raisons liées aux techniques et à la stabilité de l'immeuble, des modifications mineures pourront être apportées aux plans.

Si la différence en valeur absolue entre la surface brute prévue et la surface brute exécutée était supérieure à un/vingtième de la surface vendue, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action résolutoire.

On tiendra compte dans ce calcul de la surface brute totale bâtie privative de l'entité privative telle qu'elle figure au plan et de la surface brute totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix de l'entité privative fixé au compromis de vente. L'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois. La surface brute du bien est mesurée au nu extérieur des murs des façades et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons et murs intérieurs et des gaines techniques.

Sauf convention particulière, en cas de divergence entre les plans et cahier des charges détaillé des travaux, la prévalence sera accordée au cahier des charges détaillé des travaux.

### **1. Documents de références**

Les documents suivants constituent le descriptif permettant d'apprécier la qualité générale de la construction et sont répertoriés dans leur ordre d'importance.

L'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de Prévention contre l'incendie et l'explosion.

Le présent cahier des charges détaillé des travaux.

L'avis pompier joint aux permis d'urbanisme est également d'application.

De manière générale, la construction est réalisée dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur à la date de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme, soit le 12 Février 2018.

Pour l'acoustique, les critères pris en considération sont ceux du confort acoustique « normal » selon la NBN S01-400-1 du 29 janvier 2008 en ce qui concerne les parties privatives.

La réglementation d'application est celle en vigueur à la date de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme (entre autres, le PEB), soit le 12 Février 2018.

## 2. Description

Il comprend :

- 1 immeuble avec un gabarit de type R+2 et dont la destination principale est le logement;
- Au rez, derrière l'immeuble, emplacements de parking, locaux techniques, local à vélo ...

## 3. Matériaux et mode d'exécution

Les marques reprises dans le présent cahier des charges détaillé des travaux sont données à titre indicatif de performances et de qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative du promoteur et de l'entrepreneur. Il appartient à l'architecte et aux ingénieurs, au moment de l'approbation des fiches techniques, de contrôler que le niveau de qualité et de performance est celui exigé par le présent cahier des charges détaillé des travaux.

L'attention est attirée sur le fait que pendant les premières années des fendilles de retrait peuvent se présenter à l'emplacement des joints entre les prédalles, ainsi qu'à la jonction de matériaux de construction différents. Ces fendilles, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la méthode de construction et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs. Lors d'une prochaine mise en peinture, ces fendilles peuvent être enduites de façon fort simple et ne devraient plus réapparaître.

## 4. Prérogatives du Maître de l'Ouvrage, de l'Architecte ou des Ingénieurs

Le Maître de l'Ouvrage se réserve la faculté d'apporter toutes modifications qu'il juge nécessaires pour la bonne réalisation du projet.

Le Maître de l'Ouvrage, l'Architecte et les ingénieurs du projet ont le droit d'apporter des modifications aux plans et matériaux de construction qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, soit pour les adapter à l'usage de nouveaux matériaux, soit pour des motifs d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc....) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants.

Quand il y a un choix à faire dans les procédés ou matériaux décrits dans le présent cahier des charges détaillé des travaux et/ou dans les plans, celui-ci est fait par l'architecte, ou l'ingénieur en accord avec le Maître de L'Ouvrage.

#### 5. Travaux supplémentaires

Les travaux supplémentaires et les modifications, dérogeant aux plans et/ou au présent cahier des charges détaillé des travaux, demandés par les acquéreurs ne seront pas exécutés.

Si l'acquéreur décide la suppression de parachèvements prévus au programme initial, il n'en résultera pas de réduction de prix.

Les acquéreurs ont la faculté de modifier, dans un délai défini par le Maître de l'Ouvrage, auprès du sous-traitant désigné par le Maître de l'Ouvrage, la couleur des meubles de la cuisine et de son plan de travail.

Après le délai fixé par le Maître de l'Ouvrage, plus aucune demande de changement ne pourra être introduite. Par ailleurs, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de faire réaliser les travaux des appartements non vendus 8 mois avant l'achèvement de l'immeuble.

## 6. Travaux exécutés par des tiers

Il n'est pas permis à l'acquéreur de faire exécuter par lui-même ou par des tiers, des travaux de quelque nature qu'ils soient, avant la réception provisoire.

Pour tous travaux exécutés dans l'immeuble, il y a lieu de se référer au Dossier d'Intervention Ulérieur - DIU- (qui devra également être complété après ceux-ci) et à l'acte de base. D'une manière générale, les travaux exécutés doivent répondre aux normes qui ont été utilisées lors de la construction de l'immeuble et/ou en vigueur. Pour tous travaux touchant à une partie commune, il y a lieu de respecter scrupuleusement les règles et impositions qui ont prévalu à la construction de celle-ci.

## 7. Raccordements

Tous les raccordements, la pose des compteurs et les frais liés à ceux-ci, pour les différentes régies telles qu'électricité, gaz, égouttage, téléphonie et télédistribution sont à charge des acquéreurs au prix de 4950€ HT.

Le câblage pour la téléphonie et la télédistribution sont également à charge des acquéreurs. Selon les instructions du câblodistributeur, les prises, seront posées (aux frais de l'acquéreur) ou non (si celles-ci sont incluses dans les frais d'installation et d'abonnement).

L'intégralité des frais de raccordement seront repris dans le décompte du notaire et payé le jour de l'acte.

## 8. Visite de chantier

Les acquéreurs seront autorisés à accéder au chantier **uniquement** sur rendez-vous pendant les heures d'ouverture et accompagnés par le Maître de l'ouvrage.

# **1. Gros Œuvre – Mise sous toit**

## **1.1. PREPARATION DES TRAVAUX**

Comprend tous les travaux préliminaires, tels que : accès, installation de chantier, raccordements provisoires, tracé des ouvrages, etc...

Les sondages et essais de sol nécessaires seront exécutés sous le contrôle du bureau d'études stabilité.

## **1.2. TERRASSEMENTS**

Comprend tous les travaux d'évacuation des massifs en béton et maçonnerie se trouvant dans la zone à terrasser, de terrassement en déblais ou en remblais pour fondations, accès, nivellement. Les terres excédentaires seront évacuées.

## **1.3. DEMOLITION ET FONDATIONS**

Les fondations nécessaires à l'adaptation de la structure seront réalisées conformément aux plans de l'ingénieur.

Ces travaux seront exécutés sous le contrôle du bureau d'étude stabilité ainsi que du bureau de contrôle qui est désigné.

## **1.4. OUVRAGES EN BETON ARME**

Les études nécessaires pour les ouvrages en béton armé sont confiées au bureau d'études d'Ingénieurs Conseils spécialisé en la matière. (Ingénieur stabilité)

Il vérifie également les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

Ce poste comprend l'ensemble des ouvrages de structure relatifs à la stabilité ainsi que la vérification des notes de calculs de toute partie d'ouvrage qui concerne la stabilité du bâtiment.

## 1.5. MACONNERIE

Les maçonneries restant apparentes seront rejointoyées en montant, à l'exception des parements des façades qui sont à rejointoyer en une phase ultérieure. Une brique sans joints peut être prévue en façade.

Les maçonneries portantes sont exécutées en blocs de béton lourd ou en voile béton.

### Maçonnerie en élévation

Elle sera exécutée en blocs de béton, et/ou en voile de béton, épaisseur à définir par les bureaux d'études de stabilité, PEB et acoustique.

Les murs cages d'escalier & d'ascenseur, seront réalisés en maçonnerie et/ou en voile de béton armé définir par les bureaux stabilité, PEB et acoustique.

## 1.6. FACADES

Les teintes des éléments d'une même sorte de béton et/ou de brique et/ou isolant et/ou d'enduit doivent être uniformes. Il se peut que des petites différences de teinte apparaissent. Ces différences sont tolérées à condition de ne pas altérer l'aspect général de la façade.

Les façades neuves seront réalisées de la manière suivante :

- Maçonnerie côté intérieur : blocs béton et/ou voile en béton armé, épaisseur suivant plans architecte et imposition stabilité.
- Isolant en panneau de polyuréthane, polystyrène ou laine minérale ou équivalent. Ces panneaux seront répulsifs à l'eau. Localement, selon les impositions structurelles, certaines coupures thermiques seront réalisées. L'épaisseur garantira les résultats calculés par l'architecte.
- Parement extérieur en maçonnerie, bois, cadre métallique, bardage métallique, plaques en fibres ciment, E-brick (briquettes collées),... selon les plans établis par l'architecte et le Maître de l'Ouvrage. Choix des teintes selon directives de l'architecte.

Dans le cas de maçonnerie extérieure en briques de parement ou de pierre bleue, un vide ventilé de 2 cm minimum est prévu.

Le parement en briques et le mur porteur sont rendus solidaires par des crochets en acier galvanisé ou similaires conformément aux prescriptions de l'architecte et le conseiller PEB.

Suivant le détail de l'Architecte, certains éléments architecturaux pourront être réalisés en béton architectonique, panneaux en fibrociment ou bardage (teinte définie par l'architecte en conformité avec les règles urbanistiques).

#### 1.7. GAINES DE VENTILATION

Les gaines de ventilation seront réalisées en matériaux appropriés en fonction de leurs destinations et afin de respecter les impositions de l'ingénieur en acoustique et de l'Arrêté Royal concernant la protection contre l'incendie. Les sections des gaines seront calculées pour répondre à leurs besoins.

Pour les locaux « poubelles », « compteurs gaz » et « eau » ainsi que les locaux techniques ou cela s'avèrera nécessaire, les ventilations réglementaires sont prévues.

#### 1.8. SEUILS ET COUVRE-MURS

Les seuils des portes, des portes fenêtres et des châssis de fenêtre sont en pierre selon les plans établis par l'architecte. Les couvre-murs et rives de toiture sont en zinc.

#### 1.9. PLANCHERS BRUTS

Ils sont constitués de prédalles en béton armé avec dalle de béton coulée dessus et localement de dalle en béton coulé sur place suivant plans de l'ingénieur stabilité.

#### 1.10. CONSTRUCTION METALLIQUE RELATIVE A LA STABILITE

Toutes les structures métalliques sont réalisées conformément aux indications de l'Ingénieur. Elles sont revêtues d'une couche de protection antirouille, et d'une protection au feu si nécessaire adaptée aux réglementations en vigueur.

#### 1.11. CHARPENTE TOITURE :

Cet article est sans objet puisqu'une toiture plate est prévue.

#### 1.12. RESEAU D'EGOUTS

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements communaux et régionaux.

Le réseau enterré est réalisé en PVC ou PEHD. Les diamètres de ces réseaux sont appropriés aux évacuations à assurer.

Le réseau d'égouts comprend les chambres de visite et tout autre dispositif nécessaire à leur fonctionnement.

#### 1.13. EVACUATION DES EAUX DE TOITURE

Les eaux de toiture seront évacuées suivant le réseau repris aux plans de l'architecte et aux plans de l'ingénieur en techniques spéciales au moyen de descentes en zinc

### COUVERTURE DU BATIMENT : Toiture plate

L'étanchéité des toitures plates sera réalisée de la manière suivante :

- Béton de pente
- Pare-vapeur (couche inférieure);
- Isolation d'une épaisseur et d'un matériel respectant le calcul PEB ;
- Membrane d'étanchéité bitumineuse bicouche,

Même sur les toitures plates conçues et réalisées correctement, les petites flaques d'eau sont inévitables. L'expérience démontre que les étanchéités actuelles ne subissent pas de vieillissement accéléré lorsque l'eau s'y accumule. La stagnation d'eau ne constitue dès lors pas une réserve à la fin des travaux.

#### 1.14. ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique sera assurée de la manière suivante :

- Façade : voir article 1.6.
- Toiture plate : voir points 1.19.
- Châssis : double vitrage, k du vitrage  $\leq 1,0$ .

D'une manière générale, les bâtiments auront au minimum les performances énergétiques suivantes :  $K = 40$  et  $E = 70$ , conformément à la réglementation PEB en vigueur à la date d'introduction des permis.

#### 1.15. ISOLATION ACOUSTIQUE

##### Sols

L'isolation acoustique des sols est assurée par deux membranes, type ETHAFOAM ou CONTACT FOAM, 2 x ép. 5 mm ou similaire, posée sous la chape conformément aux exigences du fabricant et du bureau d'étude acoustique. Les chapes seront désolidarisées des murs. Les remontées verticales sur la hauteur de la chape seront réalisées avec la membrane isolante acoustique.

Une sous-chape isolante est exécutée pour noyer les techniques avant la pose de la membrane acoustique.

##### Châssis

Les châssis en pvc, de marque « REHAU » et de type « Synego 80 mm » sont équipés de double vitrage d'une épaisseur calculée par l'ingénieur,

##### Murs mitoyens

L'isolation entre appartements est assurée par le doublage des cloisons mitoyennes avec interposition d'isolant le tout garantissant un confort normal suivant la norme acoustique d'application. Les matériaux des cloisons et leurs épaisseurs résulteront des prescriptions de l'ingénieur en acoustique.

#### 1.16. BALCONS/TERRASSES

Les terrasses seront couvertes avec un revêtement en bois de type « Thermowood » de la marque « CRAS » sur plots ou posé dans du stabilisé au choix de l'architecte.

Les balcons seront réalisés en béton préfabriqué dont la surface béton reste apparente. Le ton et la texture de la surface est choisi par l'architecte en fonction de l'esthétique générale de l'immeuble.

Les garde-corps seront réalisés en aluminium thermolaqué selon les plans de l'Architecte.

#### 1.17. ISOLATION CONTRE L'HUMIDITE

Toutes mesures utiles sont prises dans le respect des règles de l'art.

#### 1.19 TOITURE PLATE

Pour l'entretien, l'ensemble est suffisamment résistant pour supporter sans dommages, la présence d'une personne.

## 1.20 EXUTOIRES DE FUMÉES

Un exutoire de fumée sous la forme d'une fenêtre de toiture est placé au sommet des cages d'escalier conformément au règlement d'incendie. Il sera équipé d'un système d'ouverture et de fermeture automatisé avec commande manuelle à distance suivant imposition du Service Incendie.



## **2. Menuiserie extérieure**

### **2.1. CHÂSSIS**

Les profils des châssis sont réalisés en PVC suivant plans de façade et conformément au permis d'urbanisme. Les châssis répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique suivant les normes belges. Ils seront de marque « REHAU » et de type « Synego 80 mm ».

Couleur : Teinte naturelle ou RAL dans les standards du fabricant, au choix de l'architecte et conforme au permis d'urbanisme.

Les châssis sont ouvrants simples et/ou oscillo-battants et/ou fixes conformément aux plans de l'architecte.

Il est prévu des éléments ouvrants en suffisance pour permettre le nettoyage des fenêtres, soit depuis les balcons ou terrasses, soit depuis l'intérieur.

Les quincailleries seront en aluminium brossé ou laqué, ou dans un matériau assorti au châssis, au choix de l'architecte.

### **2.2. PORTES EXTERIEURES**

Les portes et châssis d'entrée de l'immeuble sont réalisés en PVC suivant plans de façade et conformément au permis d'urbanisme. Les portes répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique suivant les normes belges.

Les quincailleries sont en inox brossé ou laqué, ou dans un matériau assorti au châssis, au choix de l'architecte.

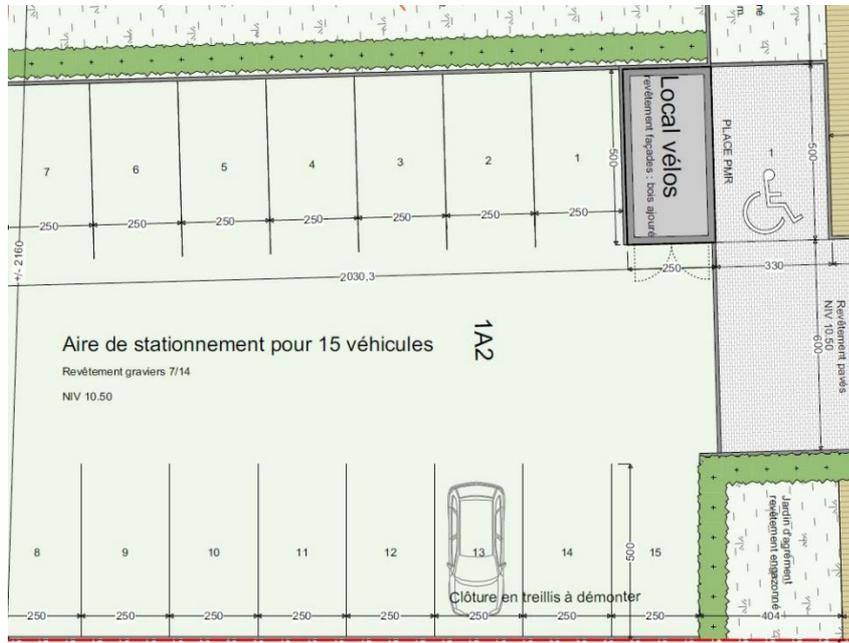
### **2.3. VITRERIE**

Les épaisseurs de tous les vitrages sont calculées suivant les abaques du fabricant donnant l'épaisseur des vitrages en fonction des dimensions des châssis et des sollicitations auxquelles ils sont soumis d'un point de vue isolation thermique et acoustique.

Tous les vitrages sont en verre double clair et d'une constitution en respect de la norme NBN S23-002.

## 2.4. Accès parking

L'accès au parking est privatisé. Un local à vélo est à disposition.



\*Illustration non contractuelle et susceptible à modifications.

## **3. Cloisons légères**

### **3.1. CLOISONS EN PLÂTRE**

Les cloisons des trémies et les cloisons intérieures non portantes sont en bloc de plâtre éventuellement doublés suivant les exigences acoustiques (voir plan).

Les blocs de plâtre seront d'une épaisseur de 10 cm à emboîtement présentant une face lisse.

La première rangée d'assise des cloisons de tous les locaux est réalisée en carreaux hydrofugés.

Les locaux humides (salle de bain et/ou douche) sont eux, réalisés avec ce type de carreaux sur toute la hauteur des cloisons.

Les cloisons entre appartements sont réalisées soit au moyen d'une maçonnerie portante soit d'un voile en béton avec doublage acoustique et thermique constitué d'un vide isolé et d'un bloc de plâtre.

## **4. Plafonnage**

### **4.1. PLAFONNAGE MURS**

Les locaux communs suivants sont plafonnés : hall d'entrée, cage d'escalier, paliers. Les locaux communs tel que local vélo, local technique, local poubelle ne sont pas plafonnés.

Les murs intérieurs des logements en béton sont plafonnés et un enduit mince est prévu sur les murs en bloc de béton présentant une surface lisse d'origine.

Les cloisons en blocs de plâtre recevront la finition prévue par le fabricant.

Les cloisons en gyproc ou les blocs de plâtre recevront une finition « prêt à peindre ».

### **4.2. PLAFONNAGE DES PLAFONDS/FAUX-PLAFONDS**

Un enduit de tous les plafonds des appartements et des communs hors-sol (hors locaux techniques) est prévu en fonction du support. Il peut être un enduit mince dans le cas où le support est suffisamment plan.

Les plafonds des locaux communs suivants sont également plafonnés : hall d'entrée, cage d'escalier, paliers

En fonction des contraintes techniques le Maître de l’Ouvrage se réserve le droit de mettre en place des faux-plafonds. Ils sont réalisés au moyen de plaques de plâtre suspendues sur ossature. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant. Ces plaques, ainsi que les éventuels caissons techniques sont rejointoyés.

La hauteur libre est indiquée dans les plans de vente et respecte au minimum la réglementation RRU imposant minimum 2,50 m sous plafond dans les pièces habitables et 2,20 m dans les pièces non-habitables (couloir, WC, hall, salle de bain...). Les pièces habitables pourront éventuellement comprendre dans certaines zones localisées, des hauteurs inférieures à 2.50m suivant les nécessités techniques.

## **5. Chape**

### **5.1. CHAPE**

Une chape, de type industriel, est prévue pour les locaux techniques

### **5.2. CHAPE EN SUPERSTRUCTURE**

Une chape pour revêtements de sol tels que, carrelage ou parquet, est prévue pour les chambres, living, W.C., cuisine, dégagements, salles de bains et buanderies.

La couche d’égalisation qui serait nécessaire pour certains revêtements, par ex. PVC, n’est pas incluse dans le prix de la chape.

La chape et la sous-chape auront l’épaisseur nécessaire pour atteindre les niveaux d’isolation acoustique et de finition demandés. La chape sera établie sur une nappe isolante acoustiquement (voir article 1.16) spécialement destinée à cet usage.

La chape de finition est armée et est réalisée à l’aide d’un mélange de ciment et de sable. Elle est directement rapportée sur les membranes acoustiques et de type flottante, suivant les règles de l’art.

## **6. Plomberie**

### **6.1. ALIMENTATION EAU CHAUDE ET EAU FROIDE**

Un compteur privatif d’eau froide sera prévu dans le local technique. Les frais de placement, de fourniture et de raccordement des compteurs privatifs d’eau ne sont pas compris dans le prix de vente de l’appartement, mais font partie des frais de raccordements. Les alimentations des appartements sont munies d’une vanne

d'isolement.

La production d'eau chaude est assurée par la chaudière installée dans la buanderie.

Les alimentations d'eau froide du compteur régie jusqu'aux compteurs privatifs et dévidoirs incendie sont réalisées en tuyauterie galvanisée. Il en est de même pour les alimentations communes (robinets double service, par exemple.)

Partant des emplacements des compteurs privatifs, l'alimentation des appareils en eau chaude et en eau froide, est prévue en tuyaux en matière synthétique, de section appropriée pour : évier, lavabo, baignoire, douche ; eau froide uniquement : W.C., arrivée pour machine à laver, arrivée pour lave-vaisselle (si prévus sur plan).

## 6.2. DECHARGES

Les tuyaux de décharges seront en polyéthylène ou en PVC conformes aux prescriptions du règlement d'hygiène publique et aux exigences du fabricant.

## 7. Chauffage

Le chauffage est assuré par une chaudière individuelle de type Vaillant Ecotec ou similaire, et d'un réseau de radiateurs traditionnels.



Chaque appartement sera équipé de radiateurs en acier laqué (couleur blanche d'usine) avec vanne thermostatique. Ces radiateurs seront raccordés depuis le collecteur par tuyauterie souple en chape.

Le réglage de la température ambiante se fait au moyen d'un thermostat d'ambiance installé dans le living.

L'installation est calculée pour atteindre les températures moyennes suivantes avec une température extérieure de -8°C:

- living/bureau: 22°C.
- cuisine et chambres: 20°C.
- salles de bains: 24°C.

## 8. Équipement Sanitaire :

Tous les appareils seront sélectionnés chez le fournisseur de l'entreprise. Tous les appareils seront pourvus d'eau chaude et froide à l'exception des toilettes.

Aucun accessoire sanitaire n'est prévu dans les pièces d'eau.

### 8.1. Salle de bain (selon plan de vente)

8.1.1.1. Meuble lavabo (RIHO – New Ice)  
Cet ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

- Tablette intégrale de 2 lavabos blancs 120 cm de large et 50cm profondeur,
- Miroir 120 cm de large, (Prix à confirmer)
- Meuble sous tablette, imitation bois,
- Deux mitigeurs chromés de marque « GROHE »  
De type « Essence New » pour lavabo.



Ou, en fonction de la configuration de la salle de bain, le meuble double pourra être en meuble simple :

- Tablette intégrale de 1 lavabo blanc 60 cm de large et 50cm profondeur,
- Miroir 60 cm de large dans cadre imitation bois, (Prix à confirmer)
- Meuble sous tablette, imitation bois,
- Un mitigeur chromé pour lavabo.

Les meubles colonnes ne sont pas prévus en base.

8.1.1.2. Baignoire (selon plans de vente)

L'ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

- Une baignoire en acrylique, ton blanc, dimensions 180 cm de long et 75 cm de large ou similaire,
- Un robinet mitigeur bain douche avec douchette.

8.1.1.3. Tub de douche (selon plans de vente)

L'ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

- Un receveur de douche (non encastré) en acrylique, ton blanc, de dimensions en fonction de la place prévue au plan d'une hauteur de 3,5 cm ou similaire,
- Le dispositif de support de l'appareil,
- Un robinet mitigeur pour douche.

### 8.2. Salle de douche (selon plan de vente)

8.2.1. Tub de douche

L'ouvrage comprend la fourniture et la pose de :



- Un receveur de douche (non encastré) en acrylique, ton blanc, de dimensions en fonction de la place prévue au plan d'une hauteur de 3,5 cm ou similaire,
- Le dispositif de support de l'appareil,
- Un robinet mitigeur pour douche.

### 8.3. W.C.

#### 8.3.1 .W.C. suspendu, en porcelaine sanitaire

Cet ouvrage comprend la fourniture et la pose des éléments suivants :

- Une cuvette de W.C. suspendu en porcelaine sanitaire, ton blanc, lunette et couvercle en matière synthétique de teinte blanche et en masse pleine avec charnières inox ou similaire de marque « DURAVIT »
- La chasse dorsale avec accessoires et double commande de vidange de marque « GROHE ».

## 9. Cuisines

L'ouvrage comprend :

L'installation d'une cuisine équipée, comprenant les meubles, et l'électroménager d'une valeur variant de 4000€ HTVA à 5.500 € HTVA en fonction de la taille des cuisines.

- Une arrivée d'eau froide avec vanne d'isolement
- Une arrivée d'eau chaude avec vanne d'isolement
- Une décharge (bouchonnée) pour évacuation des eaux usées

Une alimentation et une évacuation seront prévus dans les cuisines (sous meuble évier) pour le lave-vaisselle s'il y a lieu.

## 10. Électricité

Chaque logement sera équipé d'un compteur logement dans le local approprié.

Chaque appartement est équipé d'un tableau divisionnaire dans l'appartement.

Les tubages seront en thermoplastique encastrés dans les locaux parachevés.

Les luminaires des parties privatives ne sont pas prévus à l'exception

des luminaires extérieurs prévus sur la façade au choix de l'architecte.

Le coût des raccordements et du placement des compteurs est à charge des acquéreurs.

L'installation est conçue de telle sorte qu'elle réponde à toutes les contraintes des appareillages les plus actuels (éclairage, électroménagers, etc...) normalement utilisés dans des appartements.

Outre les raccordements privatifs, il est prévu un ou des compteurs et un tableau divisionnaire pour les parties communes.

L'acquéreur recevra à ce sujet un dossier complet avec la plan de repérage et le schéma unifilaire prévus pour son appartement, ainsi que l'attestation de conformité. La réception sera réalisée par un organisme de contrôle agréé aux frais du promoteur.

## 10.1. DESCRIPTION

### Appartement

- *Living :*
  - 5 prises de courant*
  - 1 prise de télédistribution*
  - 1 prise de téléphone*
  - 2 points lumineux équipés de 4 interrupteurs*
  - Thermostat*
- *Cuisine*
  - 2 doubles prises au-dessus du plan de travail*
  - Alimentation pour la hotte, taque de cuisson, lave-vaisselle, réfrigérateur et four*
  - 1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux sous meuble pendu équipé de 2 interrupteurs*
- *Hall entrée*
  - 1 prise de courant*
  - 1 point d'éclairage équipé de 2 interrupteurs*
  - Vidéophone*
  - Sonnerie de la sonnette*
    - *Chambre principale*
      - 1 point d'éclairage équipé de 2 interrupteurs 4*
      - prises de courant*
      - 1 prise téléphone*
      - 1 prise de télédistribution*
- *Autres chambres ou bureaux*
  - 1 point d'éclairage équipé de 1 interrupteur 3*
  - prises de courant*
- *Hall de nuit*
  - 1 prise de courant*
  - 1 ou 2 points lumineux équipés de 2 interrupteurs (en fonction de la longueur du couloir)*
- *Salle de bain*
  - 1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux au-dessus du miroir équipé de 1 interrupteur*
  - 1 double prise courant*
- *Salle de douche (si repris sur plan)*
  - 1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux au-dessus du miroir équipé de 1 interrupteur*

- 1 prise courant*
  - 1 interrupteur*
- *Buanderie*
  - 1 point lumineux équipé d'un interrupteur 1 prise*
  - 1 prise pour machine à laver*
  - 1 prise pour séchoir*
  - 1 prise pour amplificateur télédistribution*
- *Terrasse principale*
  - 1 point lumineux équipé d'un interrupteur dans l'appartement 1 prise de courant*

## 10.2. PARTIES COMMUNES

L'installation comprend la fourniture, la pose et le raccordement :

- Des luminaires dans les sas et halls d'entrée des immeubles.
- Des luminaires dans les locaux compteurs et techniques commandés par des interrupteurs.
- Des luminaires dans le parking.
- Des luminaires de sécurité indiquant les emplacements ou les directions des issues de secours, conformément à la réglementation en vigueur.
- Des luminaires extérieurs (appliques aux entrées et éclairage du jardin).
- Des exutoires de fumée.
- De l'installation de vidéo-parlophonie ; d'ouverture de fermeture des portes d'entrées des immeubles.
- Une sonnette sur le palier à l'extérieur de l'appartement.

## 10.3. VIDÉO-PARLOPHONES

L'ouvrage comprend la fourniture, la pose et le raccordement d'une installation de vidéo-parlophones comprenant :

- Un vidéo-parlophone se situant dans le sas intérieur du hall d'entrée
- A rue, une platine de rue à incorporer dans la façade, munie de boutons d'appel avec porte-nom et d'un parlophone raccordé en parallèle au système de vidéo-parlophonie.
- Un poste vidéo-parlophone par appartement, du type mural, écran couleur avec une touche ouvre-porte pour la porte du sas et du hall d'entrée ;

## **11. Menuiserie & Quincaillerie intérieure**

### **11.1. PORTE D'ENTREE DE L'APPARTEMENT**

La porte d'entrée des appartements sera résistante au feu, conformément aux règlements en vigueur. Cette porte sera équipée d'une serrure à cylindre et de 3 points de fermeture. Elle sera livrée avec 3 clés. Elle est de type à peindre.

La feuille de porte présente une hauteur de 201,5 cm.

Ces portes seront équipées de quincaillerie appropriée crosse côté intérieur et extérieur. La quincaillerie sera appropriée au type de porte précitée.

### **11.2. PORTE SIMPLE OUVRANT**

Les portes intérieures des logements sont de type à peindre. Les chambranles sont en MDF et ébrasement en MDF ou similaire à peindre. Certaines portes sont détalonnées d'un à deux cm pour permettre une parfaite circulation d'air entre les différents locaux si requise par le calcul PEB.

Les charnières seront en acier et la quincaillerie sera appropriée au type de porte précité.

Les arrêts de porte sont placés uniquement pour les portes s'ouvrant à 90° contre un mur ou un radiateur.

### **11.3. PORTE SIMPLE OUVRANT El<sub>1</sub> 30 min et El<sub>1</sub> 60 min**

Les portes des locaux communs, des locaux techniques, des cages d'escaliers et des sas donnant vers le garage seront en bois à peindre El<sub>1</sub> 30 ou stratifiée. Les chambranles sont en MDF similaire à peindre ou métallique.

La fermeture par ferme porte appliqué est prévue lorsque celle-ci est exigée par la réglementation en matière de protection incendie.

Les charnières seront en acier et la quincaillerie sera appropriée au type de porte précitée.

## **12. Carrelages & Faïences**

Tous les revêtements de sol et muraux seront exécutés sous réserve d'éventuelles nuances de ton, généralement admises par les fabricants.



### 12.1. CARRELAGES DE SOL

Un carrelage sol d'une valeur de 35 €/m<sup>2</sup> (prix détaillant HTVA) et d'un format 60x 60 cm est prévu pour les salles de bains, les douches, les W.C. et les cuisines (y compris les cuisines ouvertes sur séjours). Pose droite, joints assorti.

Plinthes (vues) assorties - hauteur 7 cm d'une valeur de 6 €/m courant (prix détaillant HTVA) dans les locaux dont les murs ne sont pas revêtus de faïence.

### 12.2. DALLAGES COMMUNS

Le sol du hall d'entrée de l'immeuble et les paliers des ascenseurs (sauf dans les sous-sols) seront carrelés au moyen d'un carrelage en grès Cérame de ton « Gris Clair » et de dimension 60 x 60 cm, y compris plinthes assorties - hauteur 7 cm, suivant choix de l'architecte et du MO.

#### ESCALIERS

Les paliers des escaliers sont carrelés ou sont exécutés de type béton industriel selon choix de l'architecte (voir article 5.1).

Les marches et contremarches des escaliers ainsi que les paliers, seront en hêtre.

Les balustrades sont en métal ou aluminium ou en bois selon choix architecte.

### 12.3. FAÏENCES MURALES

Les faïences murales 30 x 60 d'une valeur de 35€/m<sup>2</sup> (prix détaillant HTVA) pose droite, joint blanc sont prévues aux endroits suivants :

#### - Salle de bains et salles de douches

Sur une hauteur jusqu'à 2 mètres du sol, derrière baignoire (y compris le contour bas) / douche / lavabo, couvrant la largeur de chacun de ces éléments et en continu si et seulement si l'espace entre la baignoire/douche et le lavabo est inférieur à 30cm.

#### - WC, buanderies

Pas de faïence prévue.

### 12.4. TABLETTES DE FENETRE

Les tablettes de fenêtre seront en matériau synthétique, imitation pierre.

## **13. Parquet & revêtements divers**

### 13.1. PARQUET stratifié

Néant.

### 13.2. ENTREPORTE

Des lattes en alu seront placées au droit des changements de revêtements.

## **14. Peinture**

### 14.1. APPARTEMENTS

Il n'est pas prévu de couche de peinture dans les appartements.  
Il est précisé que les supports seront livrés « prêts à peindre ».

### 14.2. COMMUNS

(Couleurs au choix de l'architecte)

#### Halls d'entrée (sauf parkings)

Les paliers aux étages seront achevés (au choix des architectes) avec un crépi projeté directement sur la maçonnerie ou les parois en béton armé, ou avec une peinture sur un plafonnage classique.

Les murs et plafonds des cages d'escaliers seront plafonnés et peints ou recouverts d'un crépi projeté directement sur paroi.

#### Parkings

Marquage au sol et numérotation des emplacements.

#### Ferronneries intérieures et extérieures

Celles-ci seront en acier galvanisé ou seront traitées anticorrosion. Une couche de fond plus 2 couches de peinture laquée

## **15. Ventilation**

La ventilation sera du type « C+ » soit simple flux et individuelle, à savoir :

- pulsion mécanique d'air neuf dans les locaux de vie (chambres, bureaux, séjours,..)
- extraction mécanique d'air vicié dans les locaux dits « humides » (Sdb, buanderies, cuisine et WC)
- le transfert de l'air depuis les pièces de vie, vers les pièces humides et éventuellement via les halls, se fait naturellement grâce à des grilles de transfert intégrées dans les portes ou grâce au détalonnage de celles-ci. Les débits mis en œuvre pour la pulsion d'air neuf seront conformes à la réglementation

## 16. Abords

Les chemins d'accès sont réalisés en pavés de béton teinté (klinkers).

Les abords sont principalement aménagés en jardins à usage privatif selon les plans de l'architecte et conformément au plan de permis d'urbanisme.

Dans le cadre de travaux sur l'immeuble jouxtant celui-ci, un accès de passage sera autorisé pendant la durée des travaux.

Contact : 0494.28.38.88  
Mail : info @immo-sphere.be

