



Cahier des charges

Résidence Par-delà l'Horizon

Chaussée de Philippeville, 81 – 6280 GERPINNES



Promoteur : Sotraba s.a.

121 chaussée de Nivelles
7181 Arquennes
www.sotraba.be
Responsable commercial :
Didier Eggermont
0475/71.42.86

Architecte : Section A-A & Associés

Avenue du Centenaire, 56b
6061 Montignies-sur-Sambre

Stabilité : Fally & Associés s.a.

rue de Marchienne, 168
6534 GOZEE

PEB : DL Consult

Rue du Commerce 124A
5590 CINEY

1 Table des matières

1	TABLE DES MATIERES.....	2
1.1	COORDONNEES DES PRINCIPAUX INTERVENANTS	5
1.2	SITUATION DU PROJET.....	5
2	CONDITIONS GENERALES :	8
2.1	PREAMBULE	8
2.2	LES PLANS	8
2.3	DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.....	9
2.4	LA FORMULE DE « PROMOTION IMMOBILIERE »	12
2.5	LES INSTALLATIONS TECHNIQUES PRIVATIVES ET REPERCUTIONS COMMUNES	13
2.5.1	<i>Généralités :</i>	13
2.5.2	<i>Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée</i>	13
2.6	DIVERGENCES PAR RAPPORT AUX PLANS DE VENTE.....	13
2.7	MODIFICATIONS DEMANDEES PAR L'ACQUEREUR	14
2.8	SUPPRESSION DES TRAVAUX	15
2.9	OCCUPATION DE L'APPARTEMENT	15
2.10	PRISE DE POSSESSION DE LA CELLULE COMMERCIALE	16
2.11	RACCORDEMENTS EXTERIEURS.....	16
2.11.1	<i>Généralités (destinées uniquement aux raccordements des 10 appartements et des zones communes) :</i>	16
2.11.2	<i>Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée</i>	17
2.12	VISITE DE CHANTIER.....	17
2.13	FRAIS DE PRE CHAUFFAGE	17
2.14	TRAVAUX DE DECORATIONS APRES RECEPTION PROVISoire.....	18
2.15	CHOIX DES MATERIAUX	18
2.16	IMAGES QUI ILLUSTRONT LE CAHIER DES CHARGES ET LES DOCUMENTS DE VENTES	19
3	GROS-ŒUVRE COUVERT FERME.....	20
3.1	GROS-ŒUVRE	20
3.1.1	<i>Terrassements</i>	20
3.1.2	<i>Fondations</i>	20
3.1.3	<i>Béton armé, prédalles et hourdis</i>	20
3.1.4	<i>Structures</i>	20
3.1.4.1	<i>Descriptions et généralités (pour mémoire) :</i>	20
3.1.5	<i>Escaliers</i>	21
3.1.5.1	<i>Descriptions et généralités (pour mémoire) :</i>	21
3.1.5.2	<i>Spécificité(s) du projet :</i>	21
3.1.6	<i>Revêtements de façades</i>	21
3.1.6.1	<i>Maçonnerie de parement</i>	21
3.1.6.2	<i>Enduit décoratif sur isolant</i>	22
3.1.7	<i>Balcons extérieurs</i>	22
3.1.8	<i>Seuils et pierres bleues</i>	22
3.2	TOITURES PLATES.....	23
3.2.1	<i>Isolation thermique</i>	23
3.2.1.1	<i>Les toitures plates surplombant un espace habité et chauffé (pour mémoire)</i>	23
3.2.2	<i>Membrane d'étanchéité</i>	23
3.2.3	<i>Rive périphérique</i>	23
3.2.4	<i>Corniches et descentes d'eau pluviale</i>	23
3.2.5	<i>Exutoire de fumées</i>	24
3.3	MENUISERIE EXTERIEURE.....	24
3.3.1	<i>Généralités</i>	24
3.3.2	<i>Les spécificités du projet</i>	24
3.3.3	<i>Caractéristiques de la 1^{ère} porte du sas d'entrée des communs de l'immeuble (entre sas et zone extérieure) :</i>	25
3.3.4	<i>Caractéristiques de la 2^{ème} porte du sas d'entrée de l'immeuble (entre hall commun et sas) :</i>	25
3.3.5	<i>Caractéristiques de la porte d'accès à la cabine haute tension :</i>	25
3.3.6	<i>Garde-corps extérieurs</i>	25
3.3.7	<i>Portes de garage</i>	25
3.3.8	<i>Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée</i>	26
4	PERFORMANCES ENERGETIQUES (PEB)	27
4.1	NIVEAU GLOBAL	27
4.2	ISOLATION THERMIQUE DES PAROIS EXTERIEURES.....	27
4.2.1	<i>Menuiseries extérieures</i>	28
4.2.2	<i>Façades</i>	28
4.2.3	<i>Dalle rez-de-chaussée</i>	28
4.2.4	<i>Dalle de toiture plate</i>	28

4.3	ISOLATION THERMIQUE ET ACOUSTIQUE ⁽¹²⁾ DES PAROIS INTERIEURES	28
4.3.1	Murs entre 2 appartements.....	28
4.3.2	Murs entre 1 appartement et une zone commune comprise dans le volume chauffé.....	28
4.3.3	Plancher entre 2 appartements	28
4.3.4	Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée	29
5	EGOUTS	30
5.1	LES EAUX USEES.....	30
5.1.1	Généralités :	30
5.1.2	Spécificité(s) pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée.....	30
5.2	LES EAUX DE PLUIE	30
6	PARACHEVEMENTS & FINITIONS.....	32
6.1	CLOISONS NON PORTANTES.....	32
6.2	ENDUITS.....	32
6.2.1	Les murs.....	32
6.2.2	Les plafonds.....	32
6.2.3	Remarque(s) générale(s) :.....	32
6.2.4	Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée	32
6.3	CAISSONS ET FAUX-PLAFONDS TECHNIQUES	32
6.3.1	Faux-plafonds techniques et caissons cache tuyaux	32
6.3.2	Caisson pour chasse de WC encastrée	33
6.3.3	Remarque(s) générale(s) :.....	33
6.3.4	Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée	33
6.4	CHAPES	33
6.4.1	Pré-chapes isolantes.....	33
6.4.1.1	Pré-chape thermique et acoustique :	33
6.4.1.2	Pré-chape thermique PU :	33
6.4.2	Chape flottante dite « à carreler ».....	33
6.4.3	Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée	34
6.5	REVETEMENT DE SOL ET DE MURS INTERIEURS	34
6.5.1	Revêtement de sols intérieurs des parties privatives	34
6.5.1.1	Revêtement de sol en carrelages :.....	34
6.5.2	Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée	34
6.5.3	Revêtement de sols intérieurs des parties communes	34
6.5.3.1	Revêtement de sol en carrelages :.....	34
6.5.3.2	Revêtement de sol de type industriel en béton poli :.....	34
6.5.3.3	Remarques générales :	35
6.5.4	Revêtement de murs intérieurs des parties privatives	35
6.5.4.1	Les douches :	35
6.5.5	Marbrerie	35
6.6	REVETEMENT DE SOL EXTERIEURS	35
6.6.1	Revêtement de sols extérieurs des parties privatives.....	35
6.6.1.1	Revêtement de sol en béton lavé (pour mémoire) :	35
6.6.1.2	Revêtement de sol en dalles ou carrelages sur plots (pour mémoire) :.....	36
6.6.2	Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée	36
6.6.3	Revêtement de sols extérieurs des parties communes.....	36
6.6.4	Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée	36
6.7	MENUISERIES INTERIEURES	37
6.7.1	Parties privatives	37
6.7.1.1	Portes palières :	37
6.7.1.2	Portes intérieures :	37
6.7.1.3	Portes en verre SECURIT :	37
6.7.1.4	Portes de caves :	37
6.7.2	Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée	38
6.7.3	Parties communes	38
6.7.4	Remarque(s)	38
6.8	PEINTURES	38
6.8.1	Parties privatives	38
6.8.2	Parties communes	38
6.8.2.1	Généralités	38
6.8.3	Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée	39
6.9	CUISINE	39
6.9.1	Généralités :	39
6.9.2	Spécificités du projet :.....	39
6.9.3	Spécificités pour le penthouse	39
6.9.4	Remarques :.....	39
6.9.5	Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée	39
7	TECHNIQUES SPECIALES.....	40

7.1	ELECTRICITE	40
7.1.1	<i>Généralités</i>	40
7.1.1.1	Les appartements - spécificités.....	40
7.1.1.2	Les parties communes - spécificités.....	40
7.1.2	<i>L'installation dans les appartements :</i>	41
7.1.3	<i>Généralités :</i>	42
7.1.4	<i>Remarque(s) spécifique(s) au projet</i>	42
7.1.4.1	Cabine haute tension :	42
7.1.4.2	Panneaux photovoltaïques :	42
7.1.5	<i>Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée</i>	43
7.1.6	<i>Spécificités pour le penthouse</i>	43
7.2	CHAUFFAGE	43
7.2.1	<i>Généralités</i>	43
7.2.2	<i>L'installation dans les appartements (hors penthouse)</i>	44
7.2.3	<i>Remarque(s) spécifique(s) au projet</i>	44
7.2.4	<i>Spécificités pour le penthouse</i>	44
7.2.5	<i>Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée</i>	44
7.3	VENTILATION	45
7.3.1	<i>Généralités</i>	45
7.3.2	<i>L'installation dans les appartements</i>	45
7.3.3	<i>Remarque(s) spécifique(s) au projet</i>	45
7.3.4	<i>Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée</i>	46
7.4	INSTALLATION SANITAIRE	46
7.4.1	<i>Généralités</i>	46
7.4.1.1	L'adduction d'eau	46
7.4.1.2	Les décharges	46
7.4.2	<i>L'installation dans les appartements</i>	47
7.4.3	<i>Listing équipements par appartement</i>	47
7.4.4	<i>Remarque(s) spécifique(s) au projet</i>	48
7.4.5	<i>Equipements sanitaire dans les communs</i>	48
7.4.6	<i>Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée</i>	48
8	DIVERS	49
8.1	ASCENSEUR	49
8.2	MAINS COURANTES DES ESCALIERS INTERIEURS.....	49
8.3	LA RAMPE D'ACCES AU PARKING	49
8.4	MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE.....	49
8.4.1	<i>Moyens de détection</i>	49
8.4.2	<i>Dispositif alerte-alarme</i>	50
8.4.3	<i>Dévidoirs incendie</i>	50
8.4.4	<i>Extincteurs</i>	50
8.4.5	<i>Eclairage de sécurité</i>	50
8.4.6	<i>Pictogrammes et signalétique</i>	50
8.4.7	<i>Plan d'évacuation</i>	50
8.4.8	<i>Escalier extérieur</i>	50
8.5	BOITES AUX LETTRES.....	50
8.6	SPECIFICITES POUR LA CELLULE COMMERCIALE DU REZ-DE-CHAUSSEE	51
9	ABORDS	52
9.1	GENERALITES	52
10	REMARQUES GENERALES	54
11	PLANS ETAGES	55
11.1	RESIDENCE « PAR-DELÀ L'HORIZON » - NIVEAU SOUS-SOL.....	55
11.2	RESIDENCE « PAR-DELÀ L'HORIZON » - NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE.....	56
11.3	RESIDENCE « PAR-DELÀ L'HORIZON » - NIVEAU +1.....	57
11.4	RESIDENCE « PAR-DELÀ L'HORIZON » - NIVEAU +2.....	58
11.5	RESIDENCE « PAR-DELÀ L'HORIZON » - NIVEAU +3.....	59
11.6	RESIDENCE « PAR-DELÀ L'HORIZON » - NIVEAU +4.....	60
11.7	RESIDENCE « PAR-DELÀ L'HORIZON » - IMPLANTATION GENERALE	61
11.8	RESIDENCE « PAR-DELÀ L'HORIZON » - SIMULATIONS 3D	62

1.1 Coordonnées des principaux intervenants

Maître de l’Ouvrage, Société promotrice & Entreprise générale	Entreprise de construction SOTRABA s.a. Chaussée de Nivelles 121 – 7181 ARQUENNES Tél. 0475/50 25 66 (Didier EGGERMONT – responsable ventes) didier.eggermont@sotraba.be
Ingénieur stabilité	Fally & Associés s.a. rue de Marchienne, 168 6534 GOZEE
Architecte Auteur de projet	Bureau d’architecture Section A-A & Associés SRL Avenue du Centenaire, 56 B-6061MONTIGNIES-SUR-SAMBRE Tél. 071 / 33 19 18 info@sectionaa.be
Responsable PEB	DL CONSULT Rue du Commerce 124A – 5590 CINEY



Simulation 3D de l'immeuble (façade avant) – vue piétonne :

1.2 Situation du projet

L'immeuble se situe le long de la chaussée de Philippeville (Nationale 5 direction CHARLEROI) à environ mi-distance entre le rond-point de « Mr. BRICOLAGE » et le rond-point « d'INDUSCABEL ».

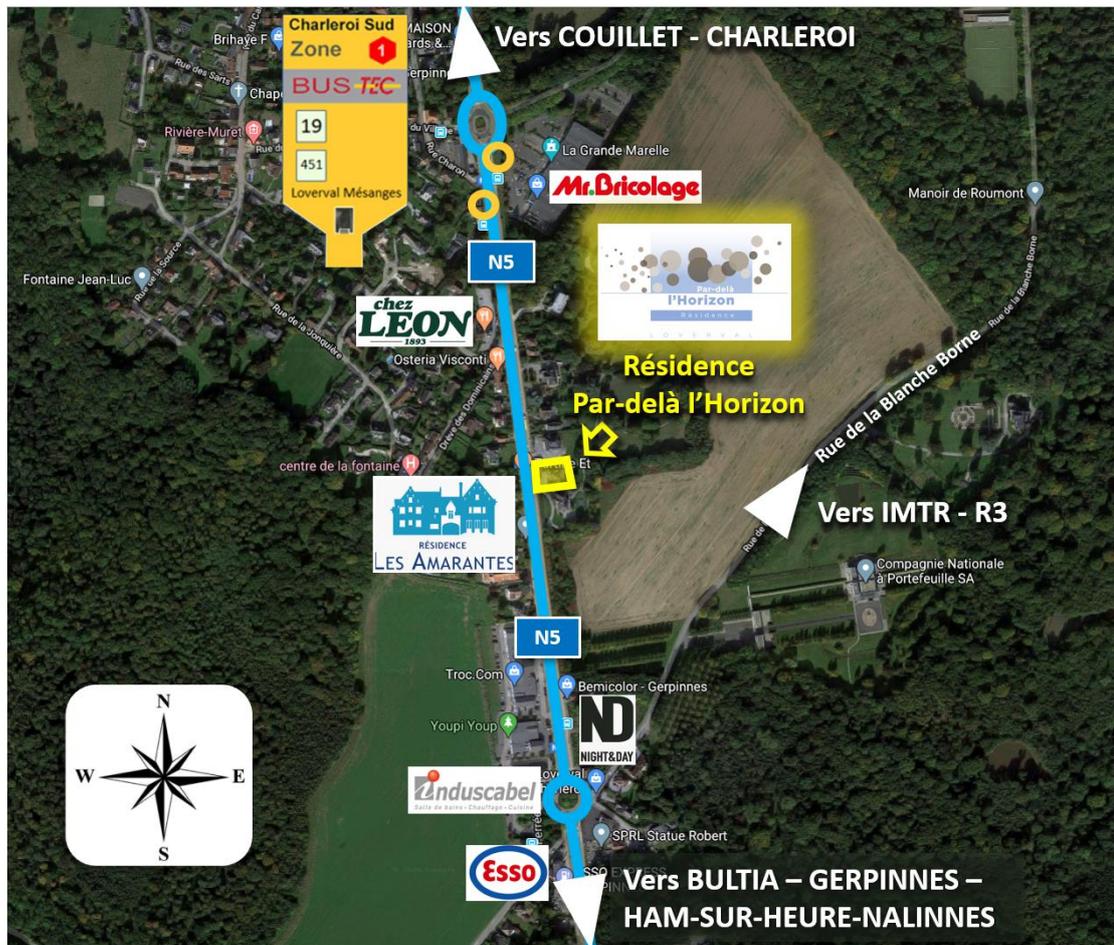
La résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » est idéalement implantée le long d'un axe où l'offre en transports en commun est relativement importante avec l'arrivée prochaine du BHNS (Bus à Haut Niveau de Services) et le réaménagement complet de la voirie pour sa mobilité en site propre. Actuellement, déjà 2 lignes de bus desservent le quartier :

- ligne TEC 19 GERPINNES – NALINNES – CHARLEROI (fréquence moyenne : de 30 à 60 minutes)
- Ligne TEC 451 CHARLEROI – PHILIPPEVILLE – COUVIN (fréquence moyenne : de 30 à 60 minutes)

La couronne sud de CHARLEROI regorge de nombreux services et commerces qui sont tout proches avec notamment les complexes « BULTIA » et « BULTIA VILLAGE » parmi les plus importants.



Situation du projet dans la région



Situation du projet dans le quartier

Le côté arrière de la résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » profite d'un panorama verdoyant exceptionnel qui pourraient même faire penser que l'on se trouve à la campagne, loin de la ville.



Vues côté arrière à hauteur du 1er étage



Simulation 3D de l'immeuble (façades avant et latérale droite) – vue aérienne :

2 CONDITIONS GÉNÉRALES :

2.1 Préambule

Le présent Cahier des Charges porte sur la construction d'un immeuble à appartements dénommé résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON ». Il s'agit d'un document destiné aux candidats acquéreurs pour parfaire leur connaissance du projet en complément des plans de l'architecte. Tout au long des articles ci-après, la plupart des caractéristiques spécifiques à l'immeuble, tant sur le plan constructif, que technique seront passées en revue, sans oublier d'y préciser le niveau de finitions retenu tout spécialement pour le projet.

Si l'ensemble des appartements proposés à la vente sont prévus pour être livrés entièrement parachevés à leurs futurs acquéreurs, la partie du rez-de-chaussée, affectée à une fonction de commerce, est quant à elle laissée à l'état de gros œuvre couvert fermé, fluides en attente ; il s'agit d'un bien à vendre en version « CASCO » sans cloisonnement intérieur.

Cette spécificité aura des conséquences sur la lecture du cahier des charges car seuls les lots gros œuvre, égouttage, menuiseries extérieures et raccordements concerneront de près ou de loin la partie CASCO du rez-de-chaussée ; aucun autre lot n'étant compris dans le prix de vente. Pour chacun de ces chapitres et lorsqu'il sera nécessaire d'apporter des précisions pour éviter toute confusion de compréhension, un paragraphe dédié intitulé : « Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée », sera consacré à donner des précisions.

Il est bien évident que si des questions précises se posaient quant à des éléments qui ne seraient pas repris clairement dans ce document, c'est avec logique et bon sens que la société promotrice tranchera sur le sujet en question, en se basant sur les articles relatifs à l'immeuble en général ou aux appartements en particulier tout en les appliquant à la formule du CASCO pour l'entité commerciale du rez-de-chaussée.

2.2 Les plans

Les plans de référence sur base desquels le cahier des charges a été établi sont les plans de vente daté du 24 JUIN 2024 ;

Il faut rappeler qu'à l'heure à laquelle est rédigé ce document, même si une grande majorité de paramètres (les plus importants) sont connus, tous les plans d'exécution ne sont pas entièrement finalisés. Un certain nombre d'adaptations pourront dès lors encore avoir lieu si promoteur ou architecte l'estiment nécessaire. Il se peut en effet que la poursuite des études, notamment au niveau des techniques spéciales ou concernant la stabilité (toujours en cours), mette en avant des incohérences ou manquements qu'il conviendra de corriger tout en garantissant à la construction de l'immeuble de respecter au mieux la physionomie de départ, ainsi que le niveau d'équipements prévu.

Tout acquéreur devra être conscient de cette situation et accepter que d'éventuels changements puissent encore avoir lieu à posteriori de l'approbation de la version de plan qui lui sera soumise au moment de la vente (ou de la convention de réservation).

Dès réception des résultats définitifs de l'étude de l'ingénieur en stabilité, un plan général dit « d'exécution » sera dressé par le bureau d'architecture. Par la suite, une ultime mise à jour sera opérée, si nécessaire, au moment de la réception des plans de techniques spéciales.

Chaque acquéreur recevra 1 exemplaire de ce plan, non pas sous sa forme complète, mais sous une version qui isole uniquement l'appartement qui le concerne dont 1 exemplaire sera à signer pour accord. Ce plan approuvé sera le seul document « graphique » qui, lors du chantier, réglementera les modalités de construction. Après quoi, c'est soit au sein du bureau d'étude de la société promotrice, soit directement via le bureau d'architectes que les plans d'exécution, évolueront en fonction des besoins sur chantier (stabilité y compris).

L'architecte pourra encore opérer toute mise à jour des plans qu'il jugerait nécessaire et ce, même en cours de construction. Ces changements, tant du point de vue constructif, technique, qu'esthétique ou qui seraient exigés par une quelconque Administration, seront opérés dans le but de parfaire le projet pour autant qu'ils ne mettent pas la future copropriété en porte-à-faux vis-à-vis du permis d'urbanisme et que ceux-ci soient pleinement justifiés et/ou validés par le promoteur.

2.3 Description de l'immeuble

Présentation rapide des principales caractéristiques :

- Le projet consiste en la démolition complète d'une maison d'habitation présente sur la parcelle et la construction d'un immeuble multi-résidentiel comprenant :
 - 1 zone à vocation commerciale ;
 - 10 appartements de type 2 et 3 chambres

Le programme des différents niveaux est le suivant : (les surfaces mentionnées ci-dessous sont des valeurs brutes)

Niveau -1 = zone parking avec une capacité de 15 emplacements dont 1 box fermé – 10 cavettes – une zone « vélos » – un local compteurs électriques – un local compteurs gaz et eau.
Surface brute du plateau (rampe extérieure non comprise) = **777,16 m²** ⁽¹⁾

Niveau 0 (Rez-de-chaussée) = Zone commerciale – commun de l'immeuble avec entrée en façade latérale droite (sas, hall, circulation verticale) – Local poubelles – (passage couvert et patio non compris)

Surface brute du plateau = **±497,54 m²**

Niveau +1 = Hall commun – 3 appartements :

1. **Appartement 1.1** ($\pm 117,5$ m² / 2 chambres)
 2. **Appartement 1.2** ($\pm 115,6$ m² / 2 chambres)
 3. **Appartement 1.3** ($\pm 145,5$ m² / 3 chambres)
- Surface brute du plateau = **±447,71 m²** ⁽¹⁾
-

Niveau +2 = Hall commun – 3 appartements :

1. **Appartement 2.1** ($\pm 117,5$ m² / 2 chambres)
 2. **Appartement 2.2** ($\pm 115,6$ m² / 2 chambres)
 3. **Appartement 2.3** ($\pm 145,5$ m² / 3 chambres)
- Surface brute du plateau = **±447,71 m²** ⁽¹⁾
-

Niveau +3 = Hall commun – 3 appartements :

1. **Appartement 3.1** ($\pm 117,5$ m² / 2 chambres)
 2. **Appartement 3.2** ($\pm 115,6$ m² / 3 chambres)
 3. **Appartement 3.3** ($\pm 145,5$ m² / 3 chambres)
- Surface brute du plateau = **±423,32 m²** ⁽¹⁾
-

Niveau +4 = Hall commun – 1 appartement :

1. **Appartement 4.1** ($\pm 194,17$ m² / 3 chambres)
- Surface brute du plateau = **±216,08 m²**
-

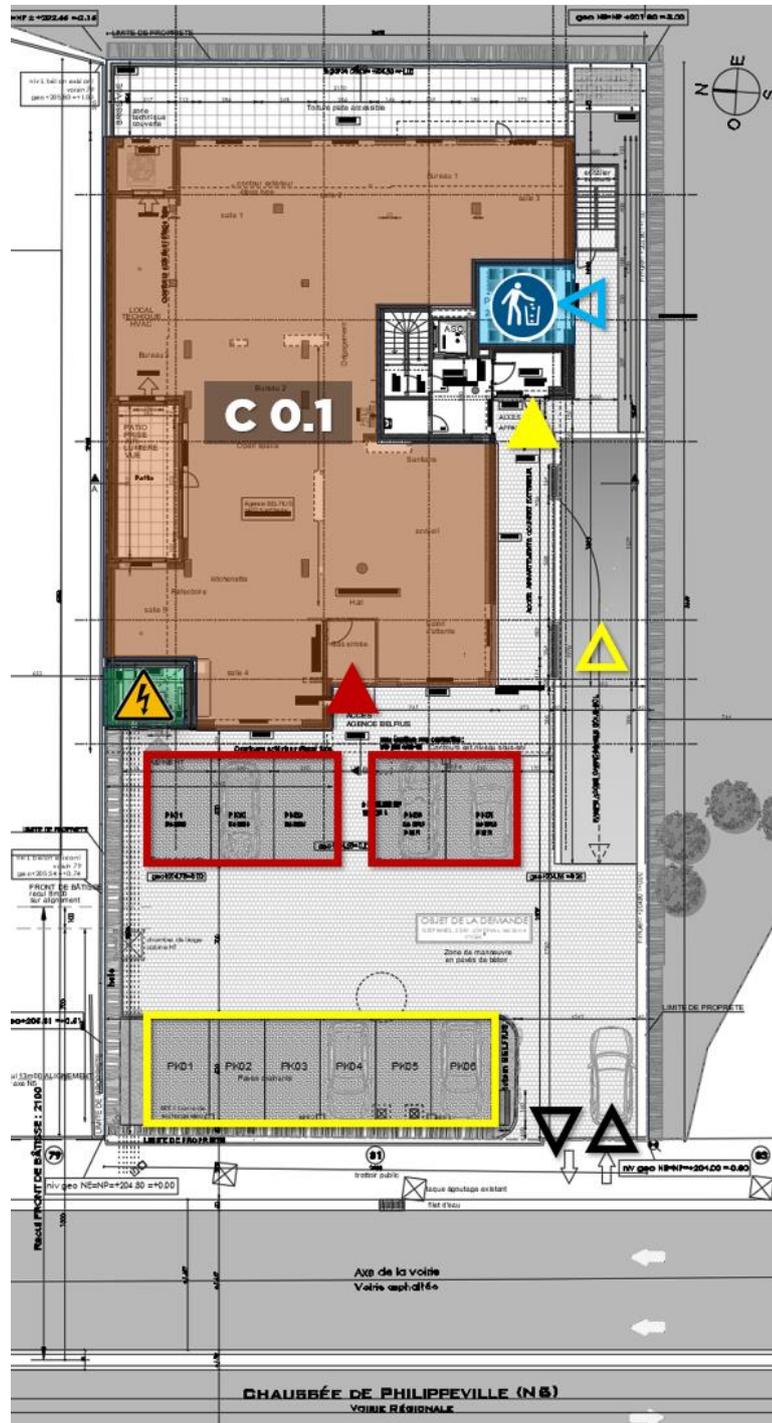
(1) Toutes les superficies sont données à titre indicatif ; elles font état de surfaces brutes, murs extérieurs compris (à 100% pour les murs de façades autour d'un appartement ou à 50% lorsqu'il s'agit d'un mur mitoyen avec un autre logement ou avec des parties communes. Les surfaces brutes des appartements reprises ci-avant ne tiennent pas compte des zones terrasses.

Les « surfaces plateaux » des niveaux +1 et +2 comprennent quant à elles les terrasses couvertes des 2 appartements situés en façade à rue et uniquement la terrasse couverte de l'appartement A3.1 pour le plateau du niveau +3.

- Chaque appartement est identifiable sous une référence qui apparait sous la forme d'une lettre suivie de 2 chiffres (« A 1.2 »). Le « A » pour Appartement ; le premier chiffre (de « 0 » à « 4 ») pour le

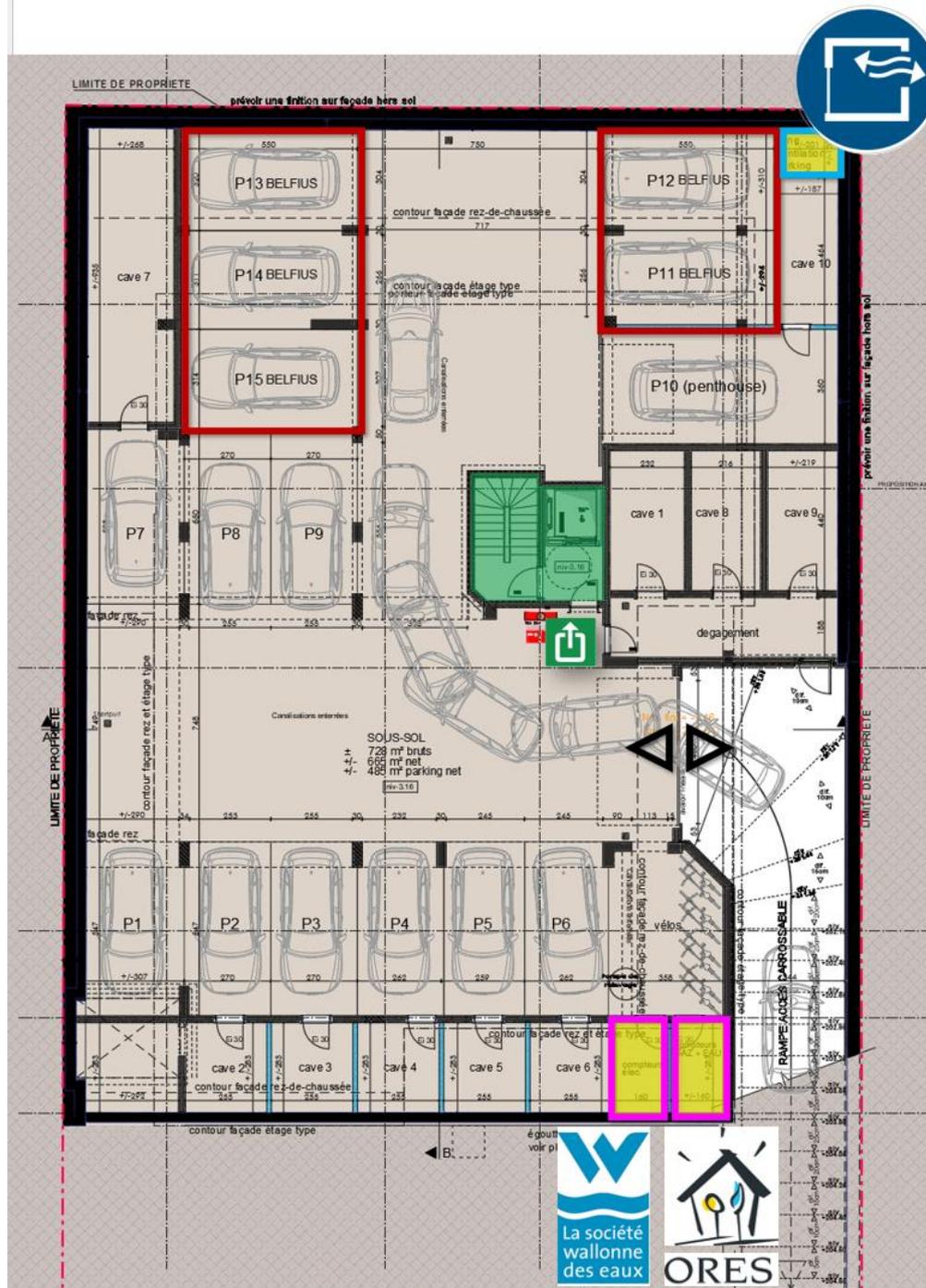
niveau de référence où se situe l'appartement et le second chiffre (de « 1 » à « 3 ») pour la position de l'appartement en question sur un plateau d'étage. Pour le commerce du rez-de-chaussée, il en va de même avec comme dénomination : C.01.

- En matière d'emplacements de parking extérieurs, le projet compte un ensemble de 11 places de stationnement comme le montre le plan d'ensemble ci-dessous. Les zones entourées d'un cadre rouge sont exclusivement réservées au commerce du rez-de-chaussée et les zones entourées d'un cadre jaune sont destinées aux occupants et à leurs visiteurs :



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE et DEVANTURE : la flèche rouge indique l'entrée du commerce, la flèche jaune pleine, l'entrée de l'immeuble, la flèche bleue, l'accès au local poubelle destiné à la copropriété, la flèche jaune, l'accès au parking en sous-sol et les 2 flèches noires, l'accès au parking extérieur en devanture depuis la N5.

- Le niveau sous-sol regroupe un total de 15 emplacements de parking dont 1 intégré dans un box fermé (garage associé au penthouse – appartement réf. A 4.1). 5 de ces emplacements ouverts se trouvant à l'arrière de l'immeuble, sont réservés exclusivement au commerce du rez-de-chaussée et sont compris dans le prix de vente du bien. Les autres emplacements et box fermé sont disponibles à la vente en tenant compte de la notion de lots dits « indissociables » avec d'autres lots secondaires (cave) compte tenu de leur disposition (lots secondaires disponibles en OPTION, en plus du prix de l'appartement).



PLAN SOUS-SOL : les emplacements entourés de rouge sont réservés au commerce du rez-de-chaussée ; la zone verte représente la circulation verticale pour l'accès aux étages ; les 2 zones jaunes entourées de rose représentent les locaux compteurs (EAU, GAZ et ELECTRICITE) et la zone jaune entourée de bleu indique une ventilation naturelle dont la sortie se trouve au rez-de-chaussée.

- Le niveau sous-sol comporte également un ensemble de 10 cavettes qui sont disponibles à la vente (lots secondaires disponibles en OPTION en plus du prix de l'appartement). En principe, une seule cave peut être associée à un appartement (sauf accord particulier et en fonction du stock disponible).
- Certains lots secondaires sont indissociables. La disposition du plan des sous-sols impose à l'acquéreur de l'emplacement de parking « P7 » d'acheter conjointement la « cave 7 » en option ; ces 2 lots, par leur position en enfilade, sont indissociables. Il en va de même pour le box fermé « P10 » et la « cave 10 » qui forment 1 seul lot avec le penthouse A 4.1. Les emplacements « P2 » à « P6 » sont quant à eux associés systématiquement aux caves dont l'accès s'opère dans leur prolongement respectif.
Chaque candidat acquéreur est invité à questionner le département vente pour obtenir le détail de tous les prix et association obligatoire de lots secondaires.
- Le sous-sol regroupe en outre plusieurs locaux communs à vocation technique (locaux compteurs) ; le rez-de-chaussée, quant à lui prévoit un local entretien.
- Le local poubelles, quant à lui, se situe au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée de l'immeuble en façade latérale droite. Cette disposition a été envisagée pour offrir davantage de confort aux occupants. Le local n'est accessible que par l'extérieur, via une porte sectionnelle motorisée avec clavier à code pour commander son ouverture.

La Résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » est une entité juridique organisée en copropriété afin de pouvoir objectiver au mieux la répartition des charges et pour mieux en organiser la gestion.

Tous les appartements sont agrémentés d'une terrasse ou d'un balcon. L'acte de base évoque la notion de « zone extérieure commune à usage privatif » ou « zone commune à usage exclusif », garantissant la prise en charge des frais d'entretien et/ou de réparation de ces éléments par la copropriété.

2.4 La formule de « promotion immobilière »

Seul le présent cahier des charges, ainsi que les plans établis par l'architecte et le bureau d'ingénieurs engageant la responsabilité du promoteur quant aux travaux à réaliser dans les appartements vendus.

Les marques ou types de matériaux indiqués dans ce descriptif le sont à titre indicatif et n'engagent pas définitivement la société promotrice à condition pour celle-ci, en cas de remplacement, de prévoir des matériaux d'une qualité équivalente à celle annoncée. Si tel est le cas et pour la bonne forme, tout changement sera soumis préalablement à l'approbation de l'architecte.

De tels changements peuvent s'avérer nécessaires pour non seulement améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs mais aussi pour des raisons d'ordre légal, esthétique ou économique, en raison de difficultés d'approvisionnement, de logistique de réalisation, d'absence, de faillite ou encore en raison de manquement(s) de la part des fournisseurs et sous-traitants. Certains matériaux et/ou d'équipements sont souvent commandés de nombreux mois après la rédaction d'un cahier des charges avec des gammes de produits qui peuvent évoluer, voire carrément être remplacées.

D'autre part, il est également convenu et accepté sans condition que les bureaux d'études (architectes, ingénieurs et si nécessaire techniques spéciales) se réservent le droit, à tout moment, d'adapter les plans, de même que modifier ou supprimer certains ouvrages décrits, s'ils sont jugés :

- inutiles ou insuffisants pour être légitimes.
- trop complexes de réalisation pour en garantir la fiabilité et la durabilité dans le temps.
- trop coûteux en termes d'entretien pour la copropriété.
- trop conflictuels vis-à-vis de la copropriété et de sa gestion.

Il s'agit essentiellement de modifications n'entraînant aucune baisse de qualité, ni baisse de surface totale des appartements au-delà des normes légales en la matière.

La modification de la taille d'une gaine technique ou l'ajout d'un tuyau pourra être décidé unilatéralement à tout moment par le promoteur si des raisons techniques l'imposent.

2.5 Les installations techniques privées et répercussions communes

2.5.1 Généralités :

La plupart des appartements de l'immeuble ⁽²⁾ disposent, en plus de la buanderie, d'un « local technique » destinés à regrouper la chaudière ou l'unité intérieure de la pompe à chaleur, le groupe de ventilation individuel, ainsi que le tableau électrique. Bien que plafonnés comme les autres pièces de l'appartement, tous les équipements techniques sont installés dans ce local en pose apparente (chaudière, groupe de ventilation, tableaux de fusibles, câbles, collecteurs, tuyauteries et gainages dédiés).

Les plans prévoient dans certaines pièces ou partie(s) de pièce d'un appartement l'ajout de faux-plafonds pour dissimuler des équipements techniques propres à celui-ci. A ce ou ces endroits, la hauteur sous plafond est réduite jusqu'à une vingtaine de centimètres. C'est pourquoi, le positionnement de ces zones avec faux-plafonds sera privilégié dans les locaux secondaires comme les halls, les salles de bains, les buanderies ou encore le long des murs d'un séjour pour garder au maximum ses caractéristiques dimensionnelles de départ ⁽³⁾. Si les plans de vente indiquent la présence de ces faux-plafonds, il est toujours possible qu'une évolution de ceux-ci doivent être opérée en cours de chantier si les contraintes techniques l'imposent car le bon fonctionnement des installations telles que le système de ventilation prime sur toutes autres prérogatives.

Les canalisations et gaines communes de collecte ou d'alimentation (ventilation, conduit de cheminée pour chaudière, décharges, colonnes électrique, colonne d'eau froide ou de gaz, etc. ...) transitent d'un étage à l'autre. Elles sont regroupées à l'intérieur des différentes gaines techniques qui traversent l'immeuble de bas en haut avec sortie en toiture (ventilation de la gaine, ventilation primaire des colonnes de décharges, etc...).

Tout acquéreur accepte que des équipements communs issus des techniques spéciales puissent transiter dans sa cave privative et/ou l'aire de son emplacement de parking intérieur sans pouvoir contester leur présence auprès de la société promotrice ou de l'architecte et ce, pour autant que lesdits équipements ne gênent pas ou n'empiètent pas dans le volume dédié au stationnement d'un véhicule de gabarit « normal » de type voiture ou SUV correspondant à une hauteur de 2m00 maximum (tuyaux de décharge, gaines techniques, tuyaux de chauffage, colonnes d'alimentation en eau, gaz et/ou électricité, chambre(s) de visite, etc. ...). Il s'engage à les préserver, à les garder intacts et à les rendre accessibles à tout moment lors d'un contrôle, d'un entretien ou d'une réparation.

⁽²⁾ Lorsque l'appartement n'est pas équipé d'un « local technique » indépendant de la buanderie, c'est cette dernière qui accueille les appareillages tels que chaudière, groupe de ventilation et tableau électrique.

⁽³⁾ Il n'y a ni faux-plafond, ni caisson cache-tuyaux dans un « local technique » puisqu'il s'agit d'une pièce où toutes les installations techniques sont destinées volontairement à rester apparentes pour en faciliter l'entretien ou la réparation.

2.5.2 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est concerné par l'ensemble des installations techniques qui y transitent en grande partie. Si certaines gaines techniques sont maintenues à cet étage, à l'identique de la configuration des plateaux supérieurs, certaines d'entre elles ont été « supprimées » ou du moins déviées pour dégager au maximum l'espace et offrir davantage de liberté en matière d'aménagement intérieur. Il est bien entendu que toute installation technique issue des étages supérieurs qui transite, ne fût-elle que partiellement au plafond du rez-de-chaussée, devra être non seulement maintenue en place lors de la réalisation des travaux d'aménagement intérieur mais aussi protégée comme il se doit (caisson simple ou caisson présentant une résistance au feu). En outre, s'il fallait intervenir un jour sur ces installations, le propriétaire du commerce s'engage à en garantir à tout moment l'accès aisé en prenant soin de concevoir tous les éléments de décoration à proximité de ceux-ci facilement démontables.

2.6 Divergences par rapport aux plans de vente

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et les ingénieurs après mesurage du terrain.

Les dimensions reprises aux plans sont des dimensions de gros œuvre (épaisseur de l'enduit intérieur de finition non comprise). Celles-ci pourront être sujettes à des modifications contrôlées par l'Architecte compte tenu des tolérances inhérentes aux constructions et des contraintes d'implantation. Ces

divergences sont considérées comme des écarts acceptables et ne justifient en aucun cas une demande d'indemnité quelconque d'une des parties.

Un certain nombre d'éléments figurant sur les plans ne sont pas compris dans le prix de vente de l'appartement que l'acquéreur achète comme par exemple le mobilier (même de type encastré) ou encore l'agencement de la cuisine tel qu'il est représenté au cas par cas et qui a uniquement pour rôle de présenter une solution d'implantation de mobilier sans jamais faire intervenir aucune notion de coût. Ces aménagements sont non obligatoires et issus, pour la plupart, des plans de demande de permis d'urbanisme pour lesquels l'auteur de projet n'avaient pas encore à satisfaire aux exigences de clients identifiés pour chaque unité. Il s'est contenté d'aménager les lieux pour qu'il soit possible de prendre conscience, plan à l'appui, du potentiel de chacune des pièces. Il s'agit avant tout d'un aménagement type, qui aura comme leitmotiv de toujours optimiser les espaces sans tenir compte des budgets nécessaires à l'atteindre. C'est pour cette raison que ce cahier des charges est indispensable pour bien cibler ce qui est compris dans le prix de vente et associé à la dotation dite « de base ».

Le mobilier des salles de bains et les équipements sanitaires figurent également sur les plans à titre d'information. Il peut exister des divergences avec les équipements réellement prévus dans les appartements et ceux représentés sur le plan à échelle réduite. Pour éviter toute confusion, les informations reprises dans le présent descriptif priment sur les plans (cf. chapitre INSTALLATION SANITAIRE).

Les renseignements repris sur les plans sont fournis à titre indicatif et sont non contractuels. Bien qu'ayant fait l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration du matériel commercial, les informations qui y sont reprises sont données sous réserve d'erreurs de saisie et/ou de modification(s) éventuelle(s) lors de l'établissement des plans d'exécution.

En cas de contradiction, les informations reprises dans le présent descriptif priment sur les plans. Ces divergences sont considérées comme des écarts acceptables. Aucune des modifications dont il est question ci-avant et qui pourraient intervenir postérieurement à l'engagement d'achat d'un acquéreur ne pourra constituer un motif valable pour revendiquer une quelconque renonciation à l'acquisition d'un appartement (rupture de contrat) ou lui donner droit à une quelconque forme de dommages pour non-respect contractuel du promoteur envers son client.

2.7 Modifications demandées par l'acquéreur

Les appartements décrits dans le présent cahier des charges constituent un produit fini, à l'exception de la décoration (peintures, tentures, stores, mobilier, etc...), des appareils d'éclairage (sauf appareils d'éclairage de façade considérés comme des éléments communs) ainsi que du mobilier en général même intégré (vestiaire, dressing, etc...).

Les demandes de modifications seront possibles et réalisables « en option » moyennant décompte(s) de prix préalable(s) pour autant que celles-ci soient strictement limitées aux choix de parachevements intérieurs des appartements (parties privatives) et à certains changements mineurs. Aucune modification ne sera admise si elle porte sur la structure, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures ou les parties communes de l'immeuble et de façon générale si elle nécessite une nouvelle demande de permis d'urbanisme ou une adaptation de l'acte de base.

Qu'il s'agisse de modifications de plans ou liées aux choix de parachevements spécifiques, ceux-ci ne pourront s'effectuer que si, et seulement si, cela est encore possible en fonction de l'évolution des travaux. Passé un certain niveau d'avancement ou un certain stade de commande, aucune adaptation ne sera plus acceptée. Le promoteur se réserve toujours le droit de refuser une demande de modification sans devoir en justifier la raison, et ce, à tout moment durant le chantier. L'acquéreur ne pourra en aucun cas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

L'acquéreur communiquera de manière claire et formelle soit directement à la société promotrice, soit à l'architecte, ses souhaits éventuels en matière d'options avant la signature de l'acte authentique. Les travaux modificatifs autorisés « en option » entraîneront d'office un décompte « en plus » et/ou « en moins », voire les 2 à la fois, formalisés par un avenant ⁽⁴⁾. De manière systématique et sans exception, ils seront mis en œuvre pour un prix fixé de commun accord entre l'acquéreur et la société promotrice, au préalable de toute exécution. A ce coût supplémentaire, pourront s'ajouter des frais administratifs de

gestion de dossier (établissement des offres de prix, adaptation des plans, coordinations des travaux proprement-dit, adaptation de planning, etc...). Aucune exécution modificative à la déclinaison dite « de base » ne sera prise en compte tant que l'acquéreur n'a pas donné son accord par écrit à l'estimatif budgétaire qui s'y rapporte.

Le délai d'exécution contractuel pourra être revu à la hausse par la société promotrice en fonction de l'importance des modifications convenues, de la disponibilité de la main d'œuvre qualifiée chargée des travaux et en fonction de délais spécifiques de commande pour l'approvisionnement de certains matériels ou matériaux.

Les acquéreurs s'interdisent de commander directement tout travail auprès des sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

(4) Le nombre d'avenants est limité à 6 par appartements (hors avenant dit « obligatoire »). Au-delà de ce nombre, pour autant que les demandes supplémentaires restent raisonnables et pour autant que le promoteur accepte de continuer à y donner suite, des frais administratifs supplémentaires pourront être d'office portés en compte sans que ce dernier ne doive se justifier auprès de l'acquéreur.

2.8 Suppression des travaux

Sauf convention contraire entre le promoteur et l'acquéreur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à des corps de métier autres que ceux choisis par le promoteur. Si exceptionnellement le cas se présentait, l'acquéreur à l'origine de cette demande acceptera, sans conditions, les clauses de dédommagement éventuelles imposées par le promoteur (modalités : voir compromis de vente).

2.9 Occupation de l'appartement

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation des lieux par l'acquéreur.

L'aménagement de son bien par l'acquéreur (meubles ou appareils divers), la réalisation de travaux par celui-ci avant cette date (tels que peintures ou autres ...) ou l'occupation proprement-dite par ce dernier vaudra pour réception provisoire sauf accord préalable écrit spécifique entre parties ; aucune situation de « fait accompli » ne pourra être régularisée à postériori.

Dans ce cas, l'acquéreur accepte tacitement, sans restriction ni condition la prise de possession des lieux en parfait état, en tout point conforme aux documents contractuels et il ne pourra prétendre à aucune réclamation à postériori. Après aménagement de son appartement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant, aucune forme de recours ne sera possible sur des dommages causés aux revêtements de sol, menuiseries, plafonnages, appareils sanitaires, etc....

L'appartement est livré dans un état propre après un dépoussiérage général ; il est libre de tous déchets ou restes de matériaux. Le dépoussiérage qui sera réalisé ne doit pas être compris comme un « nettoyage de fond en comble » du logement, de ses menuiseries extérieures ou ses terrasses et balcons. Le niveau de propreté doit permettre avant tout d'examiner l'ensemble des pièces et de leurs éléments constituant de manière à remarquer toute anomalie ou manquement. La notion de propreté étant tellement subjective qu'il n'est pas envisageable de s'engager à offrir davantage alors que le reste de l'immeuble pourrait toujours être partiellement en travaux au même moment et qu'il est quasi impossible de garder un appartement propre avec des allées et venues incessantes de corps de métier jusqu'au dernier moment.

La réception de chaque appartement s'effectue en présence de l'acquéreur, de l'architecte, et d'un représentant de la société promotrice. La réception provisoire de l'appartement confirme que les travaux convenus contractuellement sont, dans leur ensemble, terminés (hormis quelques remarques mineures pouvant être levées dans un délai de ± 40 jours ouvrables et hormis délai de fourniture exceptionnel sur l'un ou l'autre matériel). Il faut noter que le procès-verbal de réception provisoire peut comprendre un certain nombre de remarques considérées comme « travaux retardés ») pour autant que celles-ci n'empêchent pas l'utilisation du bien conformément à sa destination.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé à la société promotrice l'entièreté du prix de l'appartement, éventuelles options complémentaires comprises (cf. avenants éventuels après signature du contrat de base).

Cette remise de clés pourra donc se faire soit à la réception provisoire, soit après celle-ci.

2.10 Prise de possession de la cellule commerciale

La réception provisoire de la cellule commerciale au rez-de-chaussée ne pourra avoir lieu qu'après la réception des Communs de l'immeuble sauf accord spécifique entre parties.

La cellule est livrée dans une déclinaison CASCO, c-à-d gros œuvre couvert fermé, décharges au réseau d'éégouttage commun en attente et libre de tous déchets ou restes de matériaux ⁽⁵⁾. La réception provisoire s'effectue en présence de l'acquéreur, de l'architecte, et d'un représentant de la société promotrice. Cette réception provisoire confirme que les travaux convenus contractuellement sont, dans leur ensemble, terminés (hormis quelques remarques mineures pouvant être levées dans un délai de ± 40 jours ouvrables et hormis délai de fourniture exceptionnel sur l'un ou l'autre matériel). Tout comme pour un appartement, le procès-verbal de réception provisoire peut comprendre un certain nombre de remarques, associées à la notion de « travaux retardés » et pour autant que celles-ci n'empêchent pas l'utilisation du bien conformément à sa destination.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé à la société promotrice l'entièreté du prix de la cellule en question, éventuelles options complémentaires comprises (avenants après signature au contrat de base).

Cette remise de clés pourra donc se faire soit à la réception provisoire, soit après celle-ci.

Dans la poursuite de ses aménagements, l'acquéreur s'engage à se conformer au respect de l'ensemble des valeurs PEB reprises dans les annexes du permis d'urbanisme (cf. déclaration initiale de la PEB disponible sur simple demande). Il s'engage aussi à transmettre au responsable PEB l'ensemble des documents (fiches techniques matériels et matériaux mis en œuvre) permettant à ce dernier d'établir la déclaration finale en fin de chantier comme la législation le lui impose. Tout souhait de changement éventuel aux plans d'exécution de l'immeuble doit être préalablement et impérativement signalé au promoteur ainsi qu'à l'architecte pour vérification. Toutes les conséquences d'un quelconque non-respect des plans d'exécution seront supportées par l'acquéreur.

⁽⁵⁾ compte tenu de la présence de 2 zones extérieures au rez-de-chaussée dont l'usage exclusif est réservé au commerce et en fonction de la période choisie pour opérer la réception provisoire de celui-ci, il est probable que tous les travaux de gros œuvre et de couverture du reste de l'immeuble ne soient pas terminés pour libérer totalement les lieux. L'acquéreur du commerce doit être conscient de cette situation en acceptant notamment la présence d'échafaudages à ces 2 endroits.

2.11 Raccordements extérieurs

2.11.1 *Généralités (destinées uniquement aux raccordements des 10 appartements et des zones communes) :*

Les frais de raccordement de l'immeuble aux divers réseaux d'éégout, de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de télédistribution et de téléphonie sont à charge de l'acquéreur. Au moment opportun, en cours de chantier, la société promotrice se chargera d'entreprendre toutes les démarches de demandes de raccordements auprès des sociétés distributrices et Administration(s) concernées. Pour plus de facilités et par soucis de bonne coordination, le promoteur avancera les frais engendrés par ces demandes pour ensuite les refacturer aux acquéreurs (sauf commerce ► voir chapitre dédié).

Pour éviter aux acquéreurs toute mauvaise surprise après signature, le montant nécessaire à la réalisation de ces différents travaux est d'ores et déjà connu ; il est forfaitisé à 5.000,00 € HTVA par appartement quelle que soit sa superficie. Ce montant **n'est pas compris dans le prix de vente de l'appartement** et fera l'objet d'un avenant obligatoire. Ce montant garantit à l'acquéreur de disposer :

- d'un compteur gaz,
- d'un compteur électrique bi-horaire de type « communiquant »,
- d'un compteur d'eau dédié,
- d'une liaison des compteurs vers l'appartement (colonne principale) avec raccordement sur les installations chauffage, sanitaire et électrique,
- d'un câblage des sociétés VOO et PROXIMUS ⁽⁶⁾ en attente également dans l'appartement avec connexion définitive en attente en cave.

Le forfait comprend aussi la quote-part de chacun dans les frais de raccordements des installations communes (cabine haute tension, compteur(s) électrique(s) et compteur(s) d'eau).

En temps voulu et notamment pour rendre l'installation de chauffage opérationnelle dans chaque appartement, la société promotrice se charge d'opérer la demande d'ouverture des compteurs à son nom (gaz, électricité et eau). Tous les frais de consommation incombent aux acquéreurs ; ils leurs seront refacturés sur base des décomptes et justificatifs reçu des Sociétés de fourniture d'énergie (ORES) ou des sociétés de réseaux de distribution (SWDE). Le forfait de 5.000 € htva, évoqué ci-avant, ne couvre aucun frais de consommation ; il s'agit uniquement d'une quote-part aux travaux liés aux raccordements depuis le domaine public et l'installation des compteurs.

(⁶) en fonction des disponibilités sur les réseaux VOO et PROXIMUS existants, il est possible que seul l'un ou l'autre opérateur réponde favorablement à la sollicitation de la société promotrice pour raccorder l'immeuble. Si tel est le cas, la société promotrice ne pourra être tenue d'une obligation de résultat. Cette situation ne pourra constituer un motif valable pour revendiquer une quelconque réduction du montant du forfait dont il est question ci-avant ou une quelconque renonciation à l'acquisition d'un appartement (rupture de contrat) ou encore donner droit à réclamer des dommages pour non-respect contractuel du promoteur envers son client.

En fonction de l'évolution possible des réseaux proposées par les opérateurs VOO et PROXIMUS au moment où la demande de raccordements sera faite (généralisation de la fibre optique ou autre technologie encore non disponible aujourd'hui) avec comme conséquence, l'augmentation éventuelle des frais s'y rapportant, la société promotrice se réserve le droit, en pareille circonstance, de répercuter délibérément ou pas (et sans avis préalable) les coûts non prévus qu'elle devrait préfinancer. Si tel est le cas, la société promotrice soumet systématiquement aux acquéreurs avant émission de toute facture, la copie des détails et justificatifs.

2.11.2 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

Contrairement à la formule mise en place pour les appartements et parties communes de l'immeuble, la société promotrice ne se charge d'aucune démarche relative aux compteurs pour le rez-de-chaussée commercial. Si des paramètres spécifiques liés à la nature de l'activité du commerce nécessitaient de sortir des standards avec les gestionnaires de réseaux de distribution (puissance, position compteurs, etc, ...), il est préférable que les contacts s'opèrent sans interférence du promoteur. L'acquéreur ou son représentant se charge d'informer le promoteur de chacune des démarches qu'il entreprendra auprès des sociétés distributrices et de communiquer également systématiquement copie des réponses obtenues. Il est important que le promoteur conserve une vision d'ensemble sur tous les raccordements pour intervenir, si besoin, et en temps voulu. Promoteur et acquéreur conserveront une bonne communication réciproque en la matière. A ce sujet, le planning de mise en service de la cabine haute tension par le gestionnaire du réseau de distribution ORES intéressera directement les responsables du chantier des finitions de la cellule commerciale.

2.12 Visite de chantier

Toute visite de chantier opérée sans l'accord du promoteur ou d'un de ses délégués de vente est interdite. L'acquéreur veillera à assurer en RC ses visites sur chantier tant pour lui-même que pour les tiers car il demeure seul responsable des accidents éventuels qui pourraient survenir pendant ces visites, sans pouvoir introduire un recours ou une demande de dommage et intérêts contre le promoteur et/ou ses sous-traitants et/ou l'Architecte. En outre, il veillera à revêtir les équipements de sécurité obligatoires tels que chaussure de sécurité et casque dès qu'il franchit le périmètre de chantier car il s'agit d'un environnement pouvant s'avérer être dangereux et truffés de pièges à tous les stades d'avancement des travaux.

Lors de ses visites de chantier, l'acquéreur ou ses représentants s'interdiront de donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement soit au promoteur ou soit directement au personnel de la direction de chantier avec copie, si nécessaire à l'architecte.

2.13 Frais de pré chauffage

Avant la fin complète des travaux de finition dans les parties privatives, pour des nécessités d'essais et de travail ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage.

Les frais relatifs à ce pré chauffage seront à charge des différents propriétaires (consommations eau, gaz et électricité). Ce montant n'est pas compris dans le prix de vente de l'appartement et fera l'objet d'un avenant obligatoire sur présentation des pièces justificatives (décomptes de consommation sur base de relevé des compteurs et des tarifs en vigueur pratiqués par les GRD ou fournisseurs d'énergie).

Pour rappel, la mise en route du chauffage dépend de paramètres qui sont indépendants du bon vouloir de la société promotrice (raccordements par les GRD avec possibilité de travaux consécutifs en voirie pour adapter leurs infrastructures, mise en service cabine haute tension, etc...).

C'est pourquoi, la s.a. SOTRABA ne pourra être tenue responsable d'un éventuel retard quant à la livraison du bâtiment si les raccordements tardent à être réalisés ou encore si le niveau d'humidité ambiant (état des murs, des plafonds, de la chape) empêche la poursuite des opérations de finitions dans de bonnes conditions.

Si l'acquéreur souhaite, malgré tout, faire accélérer les choses, c'est à sa demande, à ses frais et sous sa seule responsabilité.

Si, malgré la mise en route de l'installation de chauffage, l'exécution de certaines finitions sur chantier ne peut se dérouler dans des conditions hygrométriques normales, garantissant la mise en œuvre d'un travail durable et de qualité sans courir le risque que le matériel ou les matériaux installés ne subissent des dégradations, le promoteur pourra suspendre temporairement le délai contractuel et ce, de manière exceptionnelle sans qu'il n'en soit pénalisé. Si tel est le cas, l'acquéreur est averti par courrier/mail de la situation. Les opérations pourront reprendre dès que les paramètres hygrométriques des éléments de construction intérieurs auront retrouvés des valeurs normales.

2.14 Travaux de décorations après réception provisoire

Au moment de la prise de possession des lieux par l'acquéreur d'un appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal et le tassement éventuel du bâtiment peut ne pas encore être totalement stabilisé.

En outre, tous ces matériaux sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe.

En conséquence, des fissures superficielles peuvent se produire après un laps de temps plus ou moins long, ce qui ne nuit en aucun cas à la stabilité des ouvrages (fissures dites « de retrait » et craquelure(s) entre matériaux différents, léger(s) mouvement(s) de tassement au droit d'un joint de dilatation, etc...). Il s'agit de phénomènes dits « normaux » pour une construction neuve.

Les travaux de mise en peinture de l'appartement, ainsi que les différents préparatifs s'y rapportant ne font pas partie de la présente entreprise (ponçage, colmatage, joints souples acryliques au raccord murs/plafond ou châssis de fenêtre/murs, etc...). La s.a. SOTRABA impose à ses corps de métier le niveau de fini des enduits sur les murs et plafonds suivant les standards habituels. Par la suite, après la réception provisoire, il revient à chaque acquéreur de prendre le relai pour peaufiner la surface des murs et plafonds de son appartement en fonction de son propre niveau d'exigences.

La notion de « fini » dans le domaine des toutes dernières finitions étant tellement personnel, il n'est pas possible de proposer une formule « standard » qui puisse parvenir à satisfaire tout le monde.

Compte tenu de l'inévitable « mise en place » des matériaux dans un bâtiment neuf, Il est fortement conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux durant la première année de l'occupation de leur appartement et surtout d'attendre le séchage intégral des supports à traiter.

2.15 Choix des matériaux

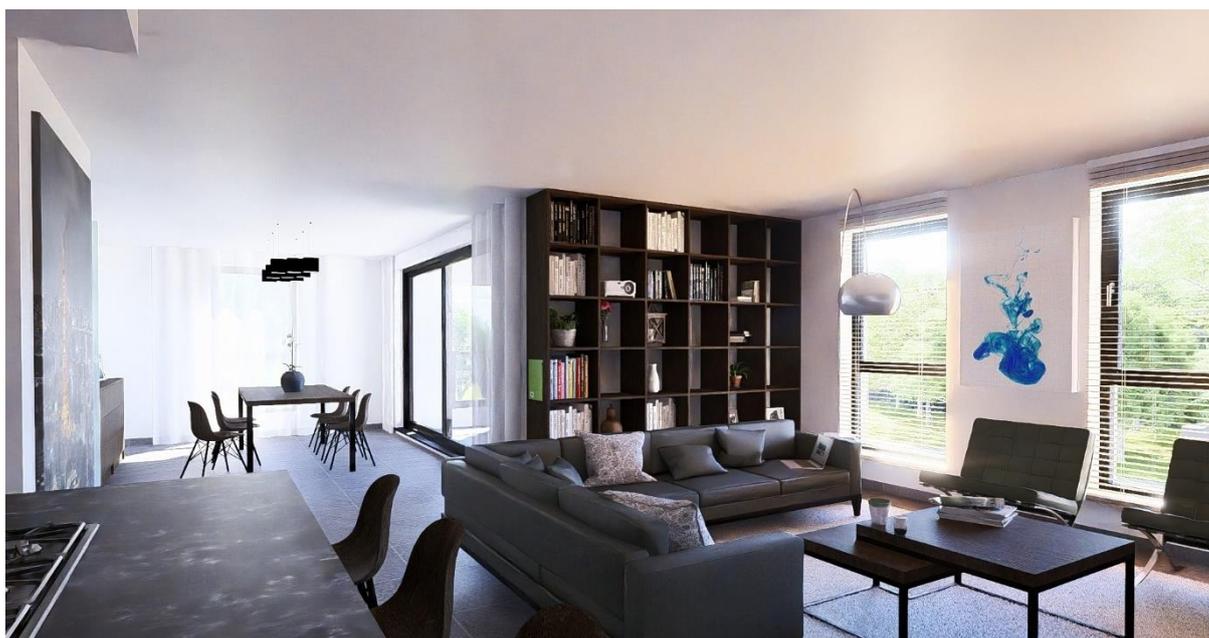
Pour autant que l'avancement des travaux le permette, le choix des matériaux de finition des parties privatives est à opérer par chaque acquéreur soit dans le show-room à Arquennes (revêtements de sol, faïences, tablettes de fenêtre, portes intérieures), soit auprès des fournisseurs partenaires de la société promotrice (appareils sanitaires, cuisine).

Tout choix opéré dans une gamme de matériaux non repris dans la sélection de la déclinaison dite « de base » fera l'objet d'un décompte, soumis pour approbation avant tout ordre de changement auprès de la direction de chantier. La validation de tout avenant pourra engendrer, sans justification préalable, un allongement de la durée contractuelle de chantier (voir modalité(s) reprise(s) dans le contrat de

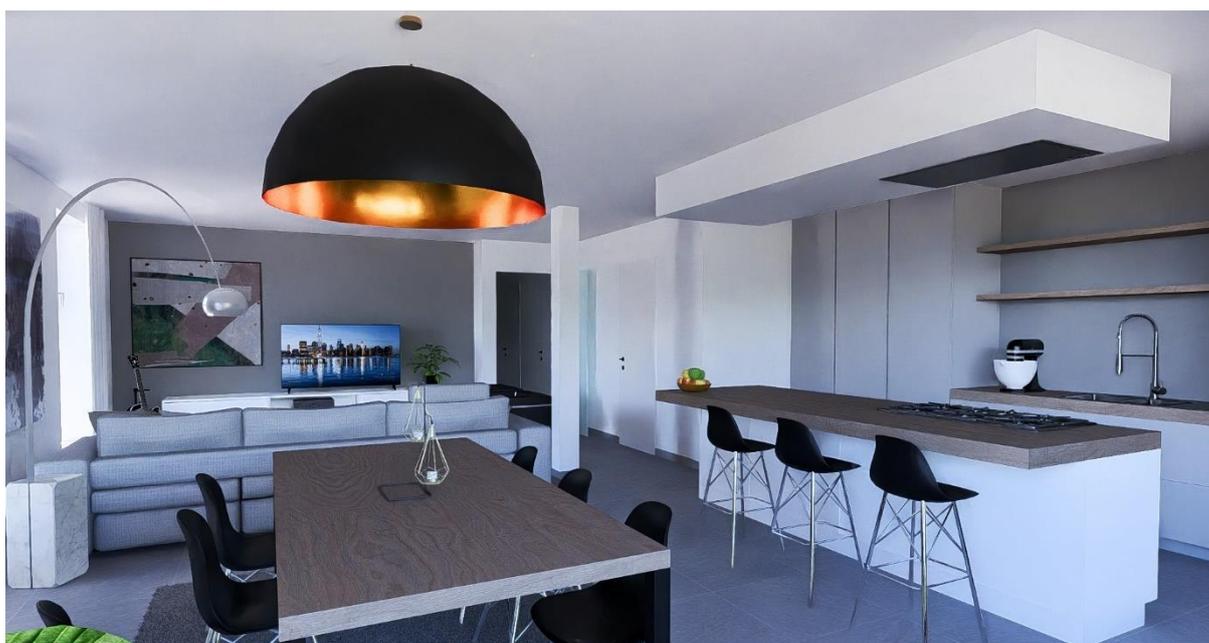
construction ou directement, au cas par cas, sur les avenants). En outre, si des choix en variante souhaités par l'acquéreur se portaient sur des références non disponibles en stock, le délai de réalisation sera automatiquement postposé d'une durée au moins équivalente à l'attente des fournitures.

2.16 Images qui illustrent le cahier des charges et les documents de ventes

Tous les plans et illustrations 3D qui sont associés au cahier des charges et au projet en général sont donnés à titre purement indicatif. Ces images sont non contractuelles car leur modélisation, réalisée sur base des plans de permis d'urbanisme, n'a forcément pas pu intégrer toutes les dernières évolutions qui auraient pu être opérées ultérieurement sur les plans d'exécution.



Séjour appartements type A 1.1 ; A 2.1 ; A3.1



Séjour appartements type A 1.2 ; A 2.2 ; A3.2

3 GROS-ŒUVRE COUVERT FERME

3.1 Gros-œuvre

3.1.1 *Terrassements*

Les terrassements et démolitions préalables de la bâtisse présente sur la parcelle comprennent tous les travaux de déblais et de remblais éventuels. Les terres en excédent sont évacuées en dehors du site. Toutes les mesures de précautions sont prises pour assurer le maintien des parois de fouilles avec opération de blindage si nécessaire (pieux sécants, paroi berlinoise ou autre).

3.1.2 *Fondations*

Les fondations seront exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'ingénieur chargé de l'étude des travaux de béton et sous sa responsabilité.

Les prises de terre sont raccordées sur une boucle de terre située en fond de fouille (sous semelles de fondation ou sous radier du niveau sous-sol).

3.1.3 *Béton armé, prédalles et hourdis*

L'étude des bétons armés a également été confiée au même bureau d'études.

Pour optimiser les temps de construction, les planchers entre les différents niveaux sont prévus en éléments préfabriqués (prédalles ou hourdis en béton armé) ou autres techniques adaptées aux portées si le bureau de stabilité le préconise.

Des poutrelles métalliques dans les locaux habités peuvent remplacer les poutres en béton armé à certains endroits. Malgré les consignes d'usage données au bureau d'études pour intégrer au maximum tout élément structurel dans les épaisseurs de planchers, il est possible qu'un profilé métallique reste visible (ne fusse que partiellement) sous la dalle de plafond d'un appartement pour satisfaire aux charges et contraintes à reprendre. Si les possibilités d'intégration des profilés porteurs dans les dalles de plancher qui surplombent les appartements sont réelles dans la majorité des cas de figure, il faut comprendre qu'il en sera tout différent pour le niveau des sous-sols car les longueurs de portée y sont systématiquement plus importantes pour dégager au maximum les espaces et réduire le nombre d'éléments porteurs. Dans pareilles conditions, la totalité des poutres supportant la dalle du rez-de-chaussée seront positionnées sous celle-ci et donc intégralement visibles. La hauteur sous dalle permet néanmoins (hauteur de poutres déduites) la circulation des véhicules dont la hauteur n'excède pas 2m00 de hauteur ce qui est déjà supérieur à la plupart des parkings publics.

3.1.4 *Structures*

Le bâtiment est exécuté en maçonnerie portante.

3.1.4.1 Descriptions et généralités (pour mémoire) :

- Pour les niveaux hors sols, la partie intérieure portante de la maçonnerie mixte de façade est réalisée soit en blocs en silico-calcaire, soit en blocs de béton, avec dans les 2 cas de figure, coupure thermique systématique sous le premier tas de blocs du rez-de-chaussée ⁽⁷⁾ ;
- Les murs intérieurs portants des niveaux hors sol sont également réalisés soit en blocs en silico-calcaire ou soit en blocs de béton ;
- Pour le sous-sol (volume non chauffé et totalement « non habité »), les murs périphériques contre terres sont réalisés soit en « prémurs » préfabriqués ⁽⁸⁾, soit en voiles de béton armé coulés sur place. Les murs intérieurs, quant à eux, sont en maçonnerie de blocs en béton car destinés à rester apparents ; ils sont rejointoyés soigneusement au fur et à mesure de leur construction. Pour l'ensemble de ces murs, aucun revêtement de finition n'est prévu à posteriori lors des opérations de parachèvements intérieurs (ni enduit, ni plafonnage, ni peinture) ⁽⁹⁾ ;
- Le choix du matériau des blocs porteurs pour l'entièreté de l'immeuble peut être influencé par des directives émanant du bureau en conseils PEB, par des recommandations issues du bureau de stabilité ou encore être à l'origine d'une volonté de la société promotrice de recourir à un mode constructif basé sur la préfabrication ;
- L'épaisseur des murs porteurs pourra varier d'un étage à l'autre en fonction des contraintes de charges à reprendre (plus on monte dans les étages et plus « minces » seront les parois). C'est

l'ingénieur en stabilité qui, au terme de ses calculs, définit leur(s) épaisseur(s) et qui détermine également les différents endroits où un joint de dilatation doit être prévu pour éviter toute tension structurelle dommageable.

(⁷) seuls les éventuels éléments en béton prescrits par le bureau d'ingénieur au rez-de-chaussée dérogeront à cette règle car ne pouvant pas être interrompus.

(⁸) éléments préfabriqués en béton avec armatures intégrées servant de coffrage perdu dans lesquels du béton est coulé pour liasonner les différents éléments entre eux. Les prémurs, côté intérieur, sont destinés à rester apparents (pas de parachèvement, ni finition).

(⁹) il faut accepter que l'aspect des matériaux issus du gros œuvre comme des éléments de béton apparent (voile, colonne, plafond ou dalle de sol) peuvent présenter nuances de teinte(s), irrégularités d'aspect, de planéité, de surface, voire des imprécisions au niveau de leur raccord avec d'autres matériaux, ou encore des joints de reprise visible, ainsi que le risque de fissurations de retrait inoffensives pour la stabilité mais peu esthétiques. Il s'agit-là d'une situation qui sera à considérer comme parfaitement normale et liée directement au mode de mise en œuvre sur chantier. La société promotrice ne donnera dès lors aucune suite à toute réclamation qui portera sur l'aspect de ces éléments sauf s'il s'agit d'un défaut manifeste de mise en œuvre qu'il conviendra de corriger comme il se doit pour un retour à la normale.

3.1.5 Escaliers

3.1.5.1 Descriptions et généralités (pour mémoire) :

L'escalier de secours intérieur qui dessert les différents niveaux est réalisé en béton armé suivant la configuration figurant sur les plans d'exécution.

De conception préfabriquée en une ou plusieurs pièces, l'ensemble des volées qui constitue cet escalier sont destinées à rester apparentes. La finition à la surface des marches, en contact avec le fond de coffrage lors de sa fabrication, est d'aspect parfaitement lisse. Des nez antidérapants sont systématiquement prévus et intégrés à chaque marche.

La face inférieure des volées sera, quant à elle, d'aspect plus irrégulier (surface granuleuse) car lissée manuellement après coulage du béton en atelier (dépendant du mode de préfabrication).

Malgré les mesures de protection appliquées sur les marches par le personnel de la société promotrice pendant les travaux, il se peut que des dégradations soient constatées en fin de chantier. Si tel est le cas, les opérations adéquates de réparation seront entreprises sans pour autant pouvoir faire disparaître totalement ou fondre dans la masse l'endroit des réparations. A noter également qu'à l'endroit des encrages qui permettent la manutention des éléments lors de la mise en œuvre des escaliers sur chantier, ce même type de réparations sera opéré.

L'aspect final de ces éléments doit être perçu comme des pièces de gros œuvre dépourvues de revêtement de finition, c-à-d avec toutes les tolérances esthétiques habituelles propres au béton laissé à l'état « brut de décoffrage » (aspect en surface, uniformité de teinte, joint de reprise, fissuration de retrait, zones réparées, etc. ...).

3.1.5.2 Spécificité(s) du projet :

- La cage d'escalier s'étend du niveau -1 au niveau +4 ; ses accès se font via des portes résistantes au feu et sollicitées à la fermeture (rappel de porte) pour se trouver en position fermée à tout moment.
- Un second escalier est présent à l'extérieur ; il sert de voie de secours pour les appartements situés à l'arrière de l'immeuble. Constitué d'un assemblage de pièces métalliques, sa description est reprise au chapitre 8.4.8.

3.1.6 Revêtements de façades

Le revêtement des façades est principalement constitué de :

- briques de parement en terre cuite ;
- enduit décoratif sur isolant.

La teinte et le fini en surface de ces matériaux sera soumis à l'approbation de l'architecte en s'adaptant au code couleur défini dans les plans de permis et avant toute mise en œuvre.

3.1.6.1 Maçonnerie de parement

Certaines parties de façade de l'immeuble sont revêtues de briques de parement.

Il s'agit de briques en terre cuite d'aspect rugueux - format W65 ($\pm 210\text{mm} \times \pm 100\text{mm} \times \pm 65\text{mm}$).

Le rejointoyage des maçonneries de parement s'opère à postériori de leur mise en œuvre complète suivant des teintes assorties aux tonalités des briques pour un aspect final « ton sur ton ».

Le projet prévoit 2 teintes d'enduit décoratif :

- Briques de type VANDERSANDEN réf. « NOIR MANGANESE » de teinte noir/brun
▶ concerne la majeure partie des façades du rez-de-chaussée ;
- Briques de type VANDERSANDEN réf. « SEPIA » de teinte rouge/grenat ▶
concerne portions de façades au rez-de-chaussée et aux étages.

3.1.6.2 Enduit décoratif sur isolant

Certaines parties de façade de l'immeuble sont revêtues d'une finition de type enduit sur isolant. Il s'agit d'un Enduit décoratif à base siloxane de type CANTILLANA Granosil, dont les principales caractéristiques sont :

- très perméable à la vapeur d'eau,
- imperméable à l'eau,
- algicide,
- résistant à la pollution atmosphérique et aux rayons UV

L'isolant thermique qui sert de support au revêtement de finition se compose de panneaux en Polystyrène expansé de type « Graphite PSE » - ISOMOTHERM EPS 60 SE ép. ±180mm. Les panneaux sont fixés par collage sur les faces extérieures des murs porteurs des façades. La finition en surface est de type « talochée-grattée ».

La préparation du support, ainsi que la mise en œuvre de l'enduit sur son support isolant se conformeront rigoureusement aux recommandations techniques du fabricant pour assurer fiabilité, et durabilité.

Le projet prévoit 2 teintes d'enduit décoratif :

- Enduit sur isolant de ton « blanc cassé de gris » (WH 82 - Cantilana) avec soubassement de teinte gris foncé (GC28 - Cantilana) ▶ concerne une partie des façades aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage, ainsi que le plafond du passage couvert menant à l'entrée commune de l'immeuble.
- Enduit sur isolant de ton "gris chaud" (WG 32 - Cantilana) avec soubassement de teinte assortie ▶ concerne les parois longeant la rampe de garage vers les sous-sols, les portions de façades hors sol du niveau sous-sols et l'ensemble des façades du 4^{ème} étage.

3.1.7 *Balcons extérieurs*

Les balcons en saillie sont des éléments constitués soit :

- d'une structure portante réalisée en béton (prolongation de la dalle d'étage) et revêtus d'une finition à postériori avec revêtement de sol de la surface accessible en dalles sur plots)
- d'éléments préfabriqués en atelier avant mise en place sur chantier. Dans ce cas, il s'agit de balcons en « béton architectonique » dont les faces vues sont finies par un traitement spécifique intégral (aspect légèrement granuleux et anti-dérapant pour une application idéale comme revêtement de sol) ⁽¹⁰⁾.

(⁹) bien qu'il s'agisse d'éléments réalisés en atelier et non coulés directement sur chantier, toutes les réserves d'aspect et de teinte propres aux éléments en béton restent de mise.

3.1.8 *Seuils et pierres bleues*

Pour toutes les portions de maçonnerie en briques de parement, ainsi que toutes les baies du rez-de-chaussée qui démarrent au sol, les seuils des portes et fenêtres sont en pierre bleue. Leur finition est de type adoucie pour toutes les faces restant visibles après travaux et ont une épaisseur de ±5 cm avec débordements latéraux également de ±5cm.

En dehors des baies du rez-de-chaussée, les portes-fenêtres dites « marchables » donnant accès à un balcon en béton architectonique poseront soit directement sur le rebord en béton du balcon en question, soit sur une pierre bleue.

Tous les seuils de portes lorsqu'il s'agit de portes « marchables » (c-à-d un châssis sans traverse fixe en partie inférieure) sont d'office munis d'un talon appliqué sur le seuil. Il s'agit d'une rehausse de ± 1 cm vis-à-vis du reste du seuil destinée à éviter au maximum toute rentrée d'eau en cas notamment de pluies battantes poussées par les vents.

Les seuils en pierre bleue intégrés à une portion de façade revêtue d'un crépi sur isolant seront systématiquement équipés de « rehausses » latérales pour permettre une liaison enduit/seuil ± 1 à 1,5 cm au-dessus du niveau d'assise du châssis.

Pour les fenêtres situées sur les façades revêtues d'un enduit sur isolant et pour autant qu'elles ne donnent pas accès à une zone de terrasse, celles-ci reposent systématiquement sur un seuil en aluminium, emboîté sous le dormant inférieur des châssis, dont la finition est un thermolaquage ⁽¹⁰⁾ en usine (teinte RAL assortie à la finition côté extérieur des profilés de châssis).

Pour rappel, ce sont les plans d'exécution qui définissent la typologie de chacun des châssis de portes ou portes-fenêtres en tenant compte des impératifs techniques inhérents à la construction tout en privilégiant la fiabilité et l'aspect pratique.

⁽¹⁰⁾ procédé de protection et de finition par mise en peinture qui utilise des poudres époxy-polyester appliquées par un processus électrostatique et polymérisées à haute température dans un four pour former un film enveloppant résistant.

3.2 Toitures plates

3.2.1 Isolation thermique

3.2.1.1 Les toitures plates surplombant un espace habité et chauffé (pour mémoire)

Il existe 2 cas de figure possible pour assurer à la fois une bonne pente d'écoulement des eaux de surface et une isolation thermique efficace :

- Soit par l'application, sur une chape de pente traditionnelle, de panneaux isolants semi-rigides en PU ou PIR d'une épaisseur de ± 16 cm.
- Soit par une chape isolante avec pente intégrée de type « PIROTERM ». Il s'agit de la combinaison entre un mortier isolant et des panneaux isolants (EPS et PUR) pour constituer une couche inclinée isolante en une seule opération. Si l'épaisseur du complexe varie en fonction de la superficie de toiture à traiter, elle correspondra toujours au minimum à l'équivalent de ± 16 cm en PU ou en PIR tel que repris au point précédent.

3.2.2 Membrane d'étanchéité

L'étanchéité des toitures plates est assurée par une membrane bitumineuse de type « DERBIGUM » ou une membrane en caoutchouc synthétique de type « EPDM » (au choix de la société promotrice). Les étendues de toitures plates visibles depuis les appartements pourront être recouvertes d'une couche de graviers roulés en guise de finition.

3.2.3 Rive périphérique

La finition du rebord des murs ou rehausse d'acrotère qui entourent une toiture plate est réalisée par un profilé « T » en aluminium qui présente une retombée verticale de ± 60 à 80 mm en partie haute des façades et qui est soudée horizontalement à la membrane d'étanchéité de la toiture.

Ce sont les plans d'exécution qui définiront, au cas par cas, le matériau le plus adéquat pour la finition de ces éléments car il est parfois plus indiqué pour des raisons aussi bien esthétiques que techniques de prescrire un couvre-mur en pierre bleue ou constitué d'une tôle métallique sur mesure qui pourra être associé (et assorti) au piètement des garde-corps.

3.2.4 Corniches et descentes d'eau pluviale

La récupération des eaux de pluie de toiture peut s'opérer de 2 manières différentes (dépendant de la surface de toiture à traiter) :

- Un réseau de tuyaux en polyéthylène intégrés dans les gaines techniques (système GEBERIT « PLUVIA ») ;

- un réseau de tuyaux de descente en zinc pré-patiné qui longent les façades avant d'être raccordés sur le réseau d'égouttage enterré autour de l'immeuble. Leur nombre et leur positionnement sont repris sur les plans d'exécution.

La section des tuyaux d'évacuation s'adaptera aux volumes d'eau à récolter.

Les plans d'exécution définiront de manière précise la position des évacuations d'eau pluviales en y intégrant le résultat des éventuelles études techniques confiées directement aux fournisseurs.

3.2.5 Exutoire de fumées

La cage d'escalier commune est équipée en partie haute (toiture) d'un exutoire de fumée. Cet appareil est un élément lié à la prévention incendie dans les bâtiments multi-résidentiels ; la commande de son ouverture est d'ailleurs réservée exclusivement aux seuls services de secours lors d'une intervention en cas de sinistre.

L'ensemble du dispositif lié à l'exutoire se compose :

- D'une coupole en polycarbonate double paroi.
- D'un moteur 24V, placé sur le dormant qui permet une ouverture à distance de la fenêtre de toit.
- D'une unité de contrôle équipée d'un bouton de désenfumage placé derrière une vitre à briser qui peut commander l'exutoire de fumée, équipée également d'une batterie de secours.

Le boîtier de commande de l'exutoire sera placé dans le sas d'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée ou à tout autre endroit indiqué par le responsable de la prévention du service incendie compétent (ZOHE = acronyme de « Zone Hainaut Est »).

3.3 Menuiserie extérieure

3.3.1 Généralités

- Les menuiseries extérieures seront réalisées en profilés aluminium dotés d'un dispositif interne de coupure thermique sophistiqué et éprouvé évitant tout phénomène de condensation par contact direct entre l'intérieur et l'extérieur ;
- La finition en surface des profilés est mate pour mieux résister aux rayures et aux effets de la pollution. Elle est de type Axalta Coating Systems - Teodur® - Coatex ;
- La typologie de chacun des châssis est définie par l'architecte sur les plans d'exécution (ouvrant simple, double ouvrant, tombant intérieur, porte-fenêtre ou châssis coulissant, ...) ;
- Les ensembles châssis-vitrage assureront un $U_{w,max}$ moyen ($\leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$) pour satisfaire à la réglementation en vigueur ;
- Les vitrages sont de type « double super isolant », composés de deux feuilles de verre et d'un vide rempli d'argon ($U_g = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$). Pour satisfaire à la norme NBN S 23-002 relative aux vitrages de sécurité et à sécurité des personnes, certains vitrages seront d'office prévus en configuration feuilletée en fonction de la typologie du châssis proprement-dite, ainsi que de leur position dans les appartements ;
- Les châssis seront munis d'une pièce d'appui spéciale avec rigole de condensation et évacuation extérieure. Ils recevront un resserrage intérieur à la mousse PUR ;
- Le jointolement extérieur des châssis est exécuté avec un mastic souple, d'une étanchéité parfaite, résistant à l'eau, aux solvants, aux acides, aux alcalins, ...
- Les quincailleries sont de première qualité et les parties visibles sont en métal électro-zingué. Les clenches sont réalisées en aluminium et suivant le fournisseur, le type de poignées peut être laquée de teinte blanche ou rester d'aspect anodisé (porte d'entrée, porte secondaire, châssis coulissant). Cette information peut être obtenue auprès du gestionnaire du chantier lors de la mise au point du bordereau de mise en fabrication.

3.3.2 Les spécificités du projet

Les profilés aluminium des châssis de fenêtre et de portes sont laqués côtés intérieur et extérieur. La teinte est noire et correspond à la référence RAL 9005.

3.3.3 *Caractéristiques de la 1^{ère} porte du sas d'entrée des communs de l'immeuble (entre sas et zone extérieure) :*

- entièrement vitrée (vitrage clair) avec partie fixe latérale et imposte, toutes 2 vitrées ;
- équipée d'une grille de ventilation en partie haute du vitrage ;
- sens d'ouverture vers l'extérieur ;
- équipée d'un tirant inox (± 30 cm) intérieur ET extérieur ;
- équipée d'un dispositif la sollicitant à la fermeture automatique ;
- munie d'une serrure avec pêne « à rouleau » non verrouillable.

3.3.4 *Caractéristiques de la 2^{ème} porte du sas d'entrée de l'immeuble (entre hall commun et sas) :*

- entièrement vitrée (vitrage clair) ;
- équipée d'une grille de ventilation en partie haute du vitrage ;
- sens d'ouverture vers l'extérieur ;
- équipée d'un tirant inox (± 30 cm) extérieur et d'une béquille côté intérieur ;
- équipée d'un dispositif la sollicitant à la fermeture automatique ;
- munie d'une serrure avec euro-cylindre et d'une gâche électrique raccordée sur le système de vidéo-parlophonie.

3.3.5 *Caractéristiques de la porte d'accès à la cabine haute tension :* (fabriquées d'après les normes fédérales SYNERGRID C2/112)

- Baie (sans batée) : 1080 x 2070 mm ;
- Passage libre 950 x 2000 mm ;
- Trois points de fermeture ;
- Tirant fixe extérieur ;
- Ouverture de l'intérieur possible même si porte verrouillée ;
- 4 paumelles indéformables axe inox ;
- Système de retenue de porte 90° et 160° ;
- Panneau renforcé IK 10 ;
- Tenue à une surpression due à un arc interne de 50 hPa ;
- teinte RAL : 9005 ;
- ouverture extérieure à 180°.

3.3.6 *Garde-corps extérieurs*

Les ferronneries extérieures (garde-corps balcons et fenêtres) sont constituées d'une structure en métal qui supporte une série de panneaux vitrés maintenus en position verticale (verres clairs translucides) sur pratiquement toute leur hauteur. La structure reçoit une peinture de finition en surface par procédé de thermolaquage en usine dont la teinte RAL 9005 est assortie à celle des châssis. Le choix final du modèle de garde-corps sera validé en concertation avec l'architecte et la société promotrice sur base de la gamme proposée par le fabricant.

3.3.7 *Portes de garage*

La porte extérieure du sous-sol et celle donnant accès au local poubelles en façade latérale sont de type sectionnelle. Bien que le niveau -1 ne soit pas repris dans le volume chauffé, Les panneaux de portes sont néanmoins isolés. Leur commande d'ouverture et de fermeture est motorisée soit via télécommande, soit via bouton poussoir côté intérieur (2 télécommandes prévues pour chaque acquéreur qui décide d'acquérir en option un emplacement de parking en sous-sol).

Les faces extérieure et intérieure de ces 2 portes sont constituées d'une tôle d'acier laquée (côté extérieur = teinte RAL identique aux menuiseries extérieures de l'immeuble et côté intérieur = teinte blanche).

La porte d'accès au garage privatif en lien avec le penthouse du dernier niveau est semblable aux 2 portes décrites ci-avant à l'exception de la teinte de finition des panneaux qui sera blanche sur les 2 faces. Pour cette porte, les 2 télécommandes fournies à l'acquéreur comprendront un second bouton pour la commande de la porte principale en façade.

3.3.8 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

- L'ensemble des menuiseries extérieures de la cellule commerciale est compris. Le type de profilés, la finition en surface de ceux-ci, leur teinte et le type de vitrage sera en tout point identique aux menuiseries extérieures du reste de l'immeuble.
- A l'exception de la porte d'entrée et de 2 portes-fenêtres (baie donnant sur le patio et façade arrière), l'ensemble des châssis de la cellule commerciale sont fixes avec vitrage de type float clair.
- Caractéristiques de la porte d'entrée du commerce au rez-de-chaussée :
 - Panneau plein « toute hauteur » ;
 - sens d'ouverture vers l'extérieur ;
 - vitrage latéral fixe « toute hauteur » ;
 - équipée d'un tirant inox (± 30 cm) intérieur ET extérieur sur l'ouvrant principal ;
 - équipée d'un dispositif sollicitant l'ouvrant principal à la fermeture automatique ;
 - munie d'une serrure avec euro-cylindre et d'une gâche électrique avec alimentation(s) en attente.



Séjour appartements type A 1.3 ; A 2.3 ; A3.3

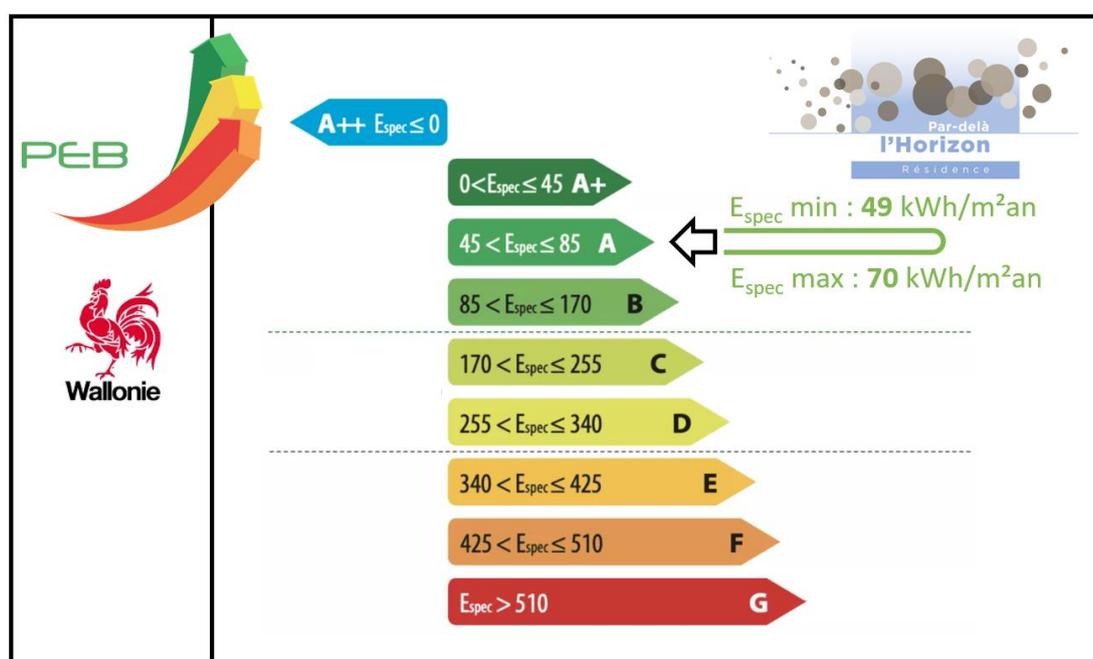
4 PERFORMANCES ENERGETIQUES (PEB)

4.1 Niveau global

Les appartements du projet « PAR-DELÀ L'HORIZON » sont classés A⁽¹⁾ sur une échelle de valeur qui compte un total de 7 lettres (de A à G) → voir échelle des valeurs ci-dessous avec des valeurs pour la consommation spécifique d'énergie primaire par an et par m² (E_{spec}) comprises entre 49 et 70 kWh/m².an.

L'ensemble des paramètres spécifiques à chaque unité de logement sont encodés dans le logiciel de la Région wallonne pour vérifier leurs niveaux de performances énergétiques respectifs. Comme on le constate avec la fourchette de résultats obtenus, les calculs sont sensibles à des facteurs comme la superficie du logement, la proportion de ses ouvertures de baie, son orientation, son positionnement au sein de l'immeuble (entre 2 étages ou sous la toiture) ou encore à son facteur de compacité.

Pour information et sans rentrer dans les détails, la consommation spécifique (E_{spec}) s'obtient en divisant la consommation annuelle d'énergie primaire d'une unité PEB par la surface totale de plancher chauffé de l'unité en question.



Chaque appartement est ainsi parfaitement isolé pour assurer à ses occupants non seulement confort mais aussi (et surtout) économies d'énergie au quotidien.

4.2 Isolation thermique des parois extérieures

En termes de Performances Énergétiques des Bâtiments, le responsable PEB a considéré que le volume dit « chauffé » se composait de l'ensemble de l'immeuble en excluant le niveau sous-sol.

Toutes les parois qui délimitent le volume chauffé sont isolées thermiquement.

En concertation avec la société promotrice, le bureau d'ingénieur et le responsable PEB, l'architecte peaufine le dossier d'exécution par l'élaboration d'autant de coupes techniques et de détails d'exécution que les spécificités de l'immeuble le requièrent afin de ne laisser aucune zone de l'enveloppe extérieure au hasard.

La société promotrice se réserve le droit de remplacer le type d'isolants décrits ci-après par d'autres types et/ou références pour autant que le choix de substitution garantisse des performances thermiques au moins identiques. Toute décision de changement sera systématiquement communiquée à l'architecte pour qu'il puisse en valider le bien-fondé.

Voici ci-dessous un aperçu des options qui ont été retenues à ce stade de la mise en exécution du projet :

4.2.1 Menuiseries extérieures

Les châssis de fenêtre se composent de profilés en aluminium dernière génération et de doubles vitrages super isolants ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$). L'association profilés/double vitrage garanti une valeur U_{window} max moyenne $\leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$, respectant ainsi les normes en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis (23/11/2023).

4.2.2 Façades

Les façades revêtues par des briques de parement sont isolées par des panneaux en PU (polyuréthane) ou en PIR (polyisocyanurate) incorporés dans le creux du mur, d'une épaisseur de $\pm 12 \text{ cm}$.

Pour certaines portions de façade revêtues d'un crépi, le type d'isolant est différents ; il s'agit de panneaux en polystyrène expansé de type EPS graphité.

4.2.3 Dalle rez-de-chaussée

Une chape isolante en mousse de polyuréthane projeté d'une épaisseur de $\pm 12 \text{ cm}$ recouvre la dalle du rez-de-chaussée.

REMARQUE EN LIEN AVEC LE REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL :

Le niveau de finition CASCO pour le commerce au rez sous-entend que le poste « chape isolante » est hors entreprise et est à prendre en charge par l'acquéreur. Ce dernier s'engage à faire réaliser les travaux en respectant scrupuleusement la valeur isolante du matériau mis en œuvre, ainsi que son épaisseur minimale.

4.2.4 Dalle de toiture plate

Les toitures plates surplombant un espace habité et chauffé sont isolées :

- Soit par des panneaux isolants semi-rigides en PU ou PIR d'une épaisseur de $\pm 16 \text{ cm}$.
- Soit par une chape isolante avec pente intégrée de type « PIROTHERM » dont l'épaisseur sera calculée de telle manière à satisfaire en tout point à une performance comparable aux $\pm 16 \text{ cm}$ décrites au chapitre 3.3.1.1.

4.3 Isolation thermique et acoustique ⁽¹²⁾ des parois intérieures

4.3.1 Murs entre 2 appartements

Les murs intérieurs séparatifs entre 2 appartements sont systématiquement doublés (2 blocs porteurs distincts). Le vide entre ces 2 murs est comblé par l'interposition de matelas rigides en laine de verre de type KNAUF INSULATION « Acoustiwall » entre les 2 murs porteurs ($\pm 4 \text{ cm}$ d'épaisseur). Il s'agit de panneaux présentant également d'excellentes propriétés d'absorption acoustique.

A noter que le doublage de murs porteurs tel que décrit ci-avant n'a pas lieu au droit des gaines techniques qui sont implantées entre 2 entités distinctes. Pendant toute la durée du gros œuvre, une des faces de chacune des gaines techniques est maintenue libre pour en faciliter l'accès. Ce n'est qu'une fois l'ensemble des équipements installés dans les gaines que celles-ci seront complètement condamnées. Seules les gaines techniques qui traversent des espaces séjours et chambres font l'objet d'un renforcement de leur isolation acoustique.

4.3.2 Murs entre 1 appartement et une zone commune comprise dans le volume chauffé

Tout comme pour le point précédent, les plans prévoient un doublage de paroi avec incorporation d'un matelas isolant thermique et phonique de $\pm 4 \text{ cm}$ en laine minérale, incorporé entre les 2 murs (hors gaines techniques).

4.3.3 Plancher entre 2 appartements

L'isolation thermique et acoustique des planchers séparant 2 appartements est mise en œuvre en 2 opérations distinctes :

- Chape isolante thermique + acoustique = mousse de polyuréthane projeté de type PUR (épaisseur $\pm 5 \text{ cm}$) → voir détails chapitre 6.3.1.1 ci-après.
- Chape isolante acoustique = mousse de polyuréthane projeté de type PUR (épaisseur $\pm 3 \text{ cm}$) → voir détails chapitre 6.3.1.2 ci-après.

(¹²) Si la notion de « performances acoustiques » est évoquée ici, il faut l'entendre avant tout au sens de l'utilisation de matériaux et de principes constructifs visant l'atténuation des bruits dits « normaux » car si la notion de perception des bruits par tout un chacun est très variable et donc très subjective, la société promotrice, habituée de ce type de projets peut témoigner qu'il est parfaitement impossible, même en veillant à ne pas lésiner sur les coûts de construction, de tendre vers un résultat où l'on n'entend absolument aucun bruit venant d'un autre appartement ou venant des communs. Malgré tout, la conception de l'immeuble a été peaufinée pour interrompre un maximum les dalles d'étage au droit des murs mitoyens et limiter ainsi bon nombre de transmission des bruits parasites. Le doublage systématique des murs mitoyens contribue aussi à optimiser l'efficacité acoustique de l'immeuble.

4.3.4 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

Pour le plateau du rez-de-chaussée affecté en cellule commerciale, la classe énergétique ne pourra être déterminée qu'une fois l'ensemble des travaux terminés. Pour rappel, le niveau d'isolation thermique de l'enveloppe extérieure (murs de façades, châssis de portes et de fenêtre et toiture) est identique à celui des autres plateaux de l'immeuble. Il est impératif que tous les travaux hors entreprise qui seront réalisés « post CASCO » par l'acquéreur respectent en tout point l'ensemble des contraintes fixées par le responsable PEB du projet. Ce dernier s'engage également à transmettre copie de toutes les données techniques et éventuelles attestations de la chape isolante au promoteur et à l'architecte pour l'encodage de la déclaration PEB finale.

Il est conseillé à son acquéreur :

- Avant d'entreprendre quelques travaux que ce soit, de prendre contact préalablement avec le bureau responsable de la PEB et l'architecte du projet ;
- D'appliquer au minimum une mise en œuvre des chapes isolantes à l'identique de ce qui est prévu pour la zone des communs de l'immeuble ;

5 EGOUTS

5.1 Les eaux usées

5.1.1 *Généralités :*

Le réseau d'égout est composé d'un ensemble de tuyaux (contrôlés Benor) de sections appropriées aux débits qu'ils sont susceptibles de véhiculer ainsi que de tous les accessoires nécessaires s'y rapportant (coudes, manchons, réducteurs, fixations, regards, etc...). La pente de chacun d'eux est également calculée en fonction du type d'eau à évacuer une fois le bâtiment en activité, tout en tenant compte aussi du niveau de raccordement sur l'égout en voirie.

Des chambres de visite intérieures ⁽¹³⁾ et/ou extérieures sont prévues aux endroits stratégiques de jonction ou constituent l'accès aux cuves enterrées (puits de pompe de relevage, citernes d'eau de pluie) ; le nombre de ces chambres sera déterminé sur les plans d'exécution.

Les eaux « noires » ou fécales (WC's) et les eaux « grises » ou usées (cuisines, salle de bains, buanderies) issues de chaque unité de logement sont reprises dans un réseau mixte de décharges intégrées dans les gaines techniques.

Les eaux de ruissellement provenant des toitures terrasses ou balcons, pour autant qu'elles soient récupérées par des tuyaux de descente, seront également considérées comme des eaux grises. Si des eaux de ruissellement de toitures terrasses ou de simples balcons ne doivent pas être canalisées ou ne peuvent l'être sans entraîner complication technique ou entrave de fiabilité en matière de mise en œuvre, celles-ci seront évacuées directement de la terrasse ou du balcon en question par l'intermédiaire d'une ou plusieurs gargouille(s). Ce sont les plans d'exécution qui définiront la solution technique à mettre en œuvre la plus adéquate aux différents cas de figure rencontrés.

L'ensemble du réseau de décharges intégré et/ou encastré dans les constructions (non accessibles à posteriori de leur pose) est réalisé au moyen de canalisations et accessoires en PE-HD (polyéthylène haute densité).

Les canalisations qui transitent via des locaux dépourvus de finitions (murs en maçonnerie apparente et plafonds laissés à l'état brut) et qui restent directement accessibles pourront être réalisées en sections de PVC ; leur pose est de type apparente. Il en va de même pour l'ensemble du réseau extérieur qui, lui aussi, est composé de canalisations en PVC et enterrées sous les abords.

(13) les chambres de visite intérieures concernent uniquement les parties communes de l'immeuble.

5.1.2 *Spécificité(s) pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée*

- Le niveau de finition CASCO comprend plusieurs décharges en attente au sol pour le raccordement des appareils sanitaires. L'emplacement de ces décharges est repris sur les plans d'exécution sur base de l'aménagement intérieur du commerce.
- Il est prévu que les décharges issues des appartements des niveaux supérieurs transitent par le rez-de-chaussée pour ensuite rejoindre le sous-sol avant raccordement sur l'égout public en voirie. Le tracé des canalisations est étudié pour être le plus compatible possible avec l'agencement intérieur du commerce et de la position des locaux secondaires qui offrent la possibilité d'y placer un système de faux-plafonds démontables pour faciliter l'accès.
- Les plans d'exécution définiront les zones à rendre accessibles pour faciliter une intervention.

5.2 Les eaux de pluie

Un troisième circuit, totalement indépendant, est également prévu pour assurer la récolte des eaux de pluie depuis les toitures non aménagées en terrasse. Conformément aux plans de permis d'urbanisme, le projet prévoit la collecte des eaux de pluie avant rejet à l'égout dans un ensemble de citernes en béton enterrée d'une contenance de ±82.500 litres suivant les impositions de la Commune de Gerpinnes.

L'eau de pluie pourra être consommée à usage commun grâce à un groupe hydrophore installé en cave dont la position définitive sera définie sur les plans d'exécution.

- Les pentes nécessaires ont été indiquées sur les plans d'exécution par un bureau d'étude spécialisé sur base du tracé proposé par l'architecte, voire même le fournisseur des tuyaux, de manière à

permettre une collecte efficace et fiable en tout point. La société promotrice se charge toutefois de valider la cohérence du tracé avant sa mise en œuvre et, le cas échéant, communique à l'architecte les éventuelles évolutions qu'elle souhaiterait opérer.

- Compte tenu de la présence d'un niveau de sous-sols, de même qu'une rampe extérieure d'accès aux emplacements de parking, la récolte des eaux de surface de ces différentes zones sera dirigée vers un puits de pompe avec système de pompe(s) de relevage intégrée(s) qui renvoient ces eaux à un niveau plus haut, c-à-d vers un niveau qui permet un raccordement gravitaire sur le réseau d'égouttage du reste de l'immeuble.



Séjour appartements type A 1.3 ; A 2.3 ; A3.3



Séjour penthouse

6 PARACHEVEMENTS & FINITIONS

6.1 Cloisons non portantes

Les cloisons intérieures non portantes sont réalisées en blocs de plâtre massifs d'une épaisseur de ± 10 cm, présentant deux faces finies prêtes à être peintes ou tapissées. La première rangée ainsi que les cloisons des locaux humides sont réalisées en blocs hydrofuges repérables à leur couleur spécifique.

6.2 Enduits

6.2.1 Les murs

Après encastrement des techniques spéciales dans les communs et les 10 appartements (sauf local poubelles, cabine HT au rez et ensemble du niveau sous-sol), tous les murs porteurs en maçonnerie lourde, les colonnes, voiles, poutres et linteaux en béton sont revêtus d'un enduit mince car faisant partie intégrante du volume dit « protégé » et « chauffé ».

Les cloisons légères non portantes en blocs de plâtre des 10 appartements sont, quant à elles, lissées au moyen d'un enduit pelliculaire lors des opérations de finition (après encastrement des techniques spéciales).

Tous les angles saillants verticaux sont renforcés par des arêtes métalliques galvanisées.

6.2.2 Les plafonds

Tous les plafonds des locaux habitables reçoivent également un enduit de finition (zones des communs du niveau 0 au niveau +4 comprises car faisant partie intégrante du volume protégé et chauffé). Il s'agit d'un enduit dit « pelliculaire » en 2 couches minces qui est projeté à la machine, puis lissé.

6.2.3 Remarque(s) générale(s) :

- L'ensemble du niveau sous-sol n'est pas plafonné.
- Le poste « enduits » comprend également tous les travaux ponctuels de réfection et de ragréage après le passage des différents corps de métier. Cela n'empêche toutefois pas l'acquéreur, qui souhaiterait un niveau de fini en surface plus rigoureux, de faire procéder, à ses frais, à un enduisage complet des murs avant mise en peinture ; tout cela dépendant du niveau d'exigences de chacun. Bien que la notion de qualité de mise en œuvre soit un des chevaux de bataille de la société promotrice, il est malheureusement impossible pour celle-ci de proposer une formule contractuelle qui contentera tous les futurs occupants sur ce sujet en particulier. C'est pourquoi, afin d'imposer des règles claires à son personnel et ses entreprises sous-traitantes, l'ensemble de l'immeuble sera soumis au strict respect des tolérances officielles et de mise en œuvre en la matière ;
- Les volées d'escalier en béton préfabriqué sont destinées à rester brutes (béton lisse sans finition complémentaire).

6.2.4 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

- L'ensemble des murs et plafonds de la cellule commerciale au rez-de-chaussée ne sont pas enduits (cf. notion de vente en finition « CASCO »).

6.3 Caissons et faux-plafonds techniques

6.3.1 Faux-plafonds techniques et caissons cache tuyaux

Parmi les techniques spéciales, seule la ventilation ne permet pas l'encastrement complète du réseau de gaines dans les éléments de gros œuvre. Ces gaines, reliant le groupe d'un appartement aux différents locaux à desservir en pulsion et en reprise d'air, sont fixées au plafond (voir chapitre 7.3 consacré à la ventilation). Pour les camoufler, il est prévu de réaliser des zones de faux-plafonds localisées ou, de manière plus réduite et pour

autant que cela soit possible, de de les entourer par un caisson « cache-tuyaux ». Faux-plafonds et caissons sont réalisés en plaques de plâtre sur ossature métallique. Les zones avec faux-plafonds sont localisées prioritairement dans les locaux dits « secondaires » (hall, salle d'eau, dressing, etc...).

A noter également que les zones identifiées sur les plans de vente avec passage de gaine(s) sont données à titre purement indicatif. Il s'agit de plans provisoires car le tracé définitif des gaines doit encore être validé sur les plans d'exécution en tenant compte des paramètres finaux de l'étude techniques.

6.3.2 Caisson pour chasse de WC encastrée

Les bâti-supports (chasses encastrées des WC's) dans les appartements sont « habillés » d'un caisson constitué soit d'une plaque de plâtre, soit d'un panneau de fibres de moyenne densité hydrofuge (MDF). Le caisson épouse la forme du cadre-bâti ; il sera laissé dans une finition lisse, naturelle et non peinte.

6.3.3 Remarque(s) générale(s) :

- Les faux-plafonds seront réalisés en plaques de plâtres sur ossature métallique et présenteront un degré de finition équivalent à F2a ;
- L'ajout de faux-plafonds est possible moyennant décompte par rapport à la version dite « de base ».

6.3.4 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

- Pas de caissons ou faux-plafonds prévus dans la cellule commerciale du rez-de-chaussée (cf. notion de vente en finition « CASCO »).
- Les travaux de finitions entrepris par, et au frais de l'acquéreur devront assurer un niveau de protection contre le feu adéquate des tuyauteries, gaines et câblages qui transitent au sein du volume du commerce. Si les plans d'exécution tiennent compte du plan d'aménagement final du commerce pour définir le passage de ces éléments techniques aux endroits le moins impactant et le plus accessible pour permettre un accès à tout moment, il subsistera des tronçons à protéger suivant les recommandations de la zone de secours ZOHE dans son rapport de prévention. Ces travaux étant nécessaires à l'obtention de la réception pompiers par la Commune de Gerpinnes.

6.4 Chapes

Comme cela a déjà été évoqué succinctement ci-avant (cf. chapitre 4 « PERFORMANCES ENERGETIQUES (PEB) »), en fonction du positionnement de la chape au sein de l'immeuble, celle-ci est isolée thermiquement et/ou acoustiquement pour le confort de ses occupants. Sa composition varie dès lors d'un endroit à l'autre de l'immeuble.

6.4.1 Pré-chapes isolantes

6.4.1.1 Pré-chape thermique et acoustique :

La chape au sol des niveaux +1, +2, +3 et +4 est réalisée en mousse de polyuréthane projeté sur une épaisseur de ± 8 cm dont les 3 premiers, en contact avec la dalle de sol, ont des propriétés de performances acoustiques améliorées.

6.4.1.2 Pré-chape thermique PU :

La chape au sol des communs au rez-de-chaussée est réalisée en mousse de polyuréthane projeté sur une épaisseur de ± 12 cm compte tenu de sa position juste au-dessus du niveau sous-sol qui n'est pas isolé thermiquement.

6.4.2 Chape flottante dite « à carreler »

Les chapes seront réalisées à base de sable de rivière mélangé mécaniquement avec du ciment à raison de ± 300 Kg par m^3 de sable. Elles seront renforcées par un treillis en acier galvanisé $\pm 50/50/2$ disposé à mi épaisseur de la chape. La mise en œuvre d'une chape de ce type débute par la pose d'une feuille visqueen sur la pré-chape. L'épaisseur des chapes à carreler est de ± 6 à 7 cm.

6.4.3 *Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée*

- Pas de chapes prévues au sol de la cellule commerciale du rez-de-chaussée (cf. notion de vente en finition « CASCO »).

6.5 Revêtement de sol et de murs intérieurs

6.5.1 *Revêtement de sols intérieurs des parties privatives*

La déclinaison dite « de base » prévoit la fourniture et la pose des revêtements de sol. Ceux-ci sont de type carrelages céramique dans l'ensemble des pièces de l'appartement.

6.5.1.1 Revêtement de sol en carrelages :

- Caractéristiques : carrelages céramiques de premier choix avec ou sans bords rectifiés.
- Valeur de référence (prix d'achat fourniture hors pose) : 30,00 €/m² hors TVA + plinthes assorties (+9 €/mct HTVA)
- Locaux concernés : l'ensemble de l'appartement.
- Remarque(s) :
 - Le prix de la pose est prévu pour un format carré et jusqu'à des dimensions de maximum ±60cm X 60cm.
 - Collage sur chape, pose parallèle aux murs avec joints alignés.
 - Pour format supérieur ou tout autre type de pose, un supplément sera demandé au cas par cas en fonction du choix opéré par l'acquéreur.
 - Pas de plinthes sur les pans de murs avec faïences murales.
 - Teinte de joints : gris naturel (autres couleurs disponibles en option).

6.5.2 *Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée*

- Pas de revêtements de sol ou muraux prévus dans la cellule commerciale du rez-de-chaussée (cf. notion de vente en finition « CASCO »).

6.5.3 *Revêtement de sols intérieurs des parties communes*

La déclinaison dite « de base » prévoit 2 types de revêtements de sol : les carrelages et la dalle de béton poli.

6.5.3.1 Revêtement de sol en carrelages :

- Caractéristiques :
 - grès cérame de premier choix + plinthes assorties,
 - choix opéré par la société promotrice en concertation avec l'architecte parmi la gamme de référence sélectionnée pour le projet.
- Locaux concernés : zones communes, à savoir :
 - le sas d'entrée,
 - le hall conduisant jusqu'à l'ascenseur (rez-de-chaussée),
 - le local poubelles et son couloir d'accès (rez-de-chaussée),
 - le couloir de service à l'arrière des cellules commerciales (rez-de-chaussée),
 - les paliers d'étage de la cage d'escalier,
 - les différents paliers d'étage donnant accès aux appartements.

6.5.3.2 Revêtement de sol de type industriel en béton poli :

- Caractéristiques :
 - Le traitement de finition en surface est réalisé dans la foulée de la mise en œuvre du béton armé.
 - Résistance élevée à l'usure et idéal lorsque la zone concernée est accessible par des véhicules.
- Locaux concernés :
 - Ensemble du radier du niveau sous-sol (hors zone rampe d'accès),

- Remarque(s) :
 - Comme tout élément en béton brut, l'aspect final de la surface au sol peut présenter des irrégularités de teinte, d'aspect, voire des traces (tâches) imprégnées dans la dalle ou encore des effets de micro-fissures (faïençage) résultant des conditions de mise en œuvre sur chantier (opérations de polissage soumis aux intempéries, manutention lors de la construction des murs intérieurs, pose d'étañonnement, stockage de matériaux et de machines, stagnation d'eau en surface, etc. ...).
 - Le niveau de planéité qui sera observé est compatible avec la destination des lieux (classe IV).
 - Il n'est pas prévu que la dalle de béton soit mise en œuvre avec la notion de pente(s) intégrée(s).

6.5.3.3 Remarques générales :

- Pour rappel, la finition des escaliers intérieurs préfabriqués est en béton brut de décoffrage avec nez de marche antidérapant intégré. La finition entre les volées (et paliers) et les murs de la cage d'escalier est réalisée par un joint épais élastique (pas de plinthe).
- En toute fin de chantier, un joint en silicone sera réalisé à la jonction entre les revêtements de sols en carrelages et le bas des plinthes afin de combler à cet endroit un vide de quelques millimètres pour permettre la libre dilatation du sol vis-à-vis des murs périphériques. La réalisation de ce joint concerne les appartements et les zones communes du volume protégé.

6.5.4 *Revêtement de murs intérieurs des parties privatives*

- Caractéristiques :
 - faïences murales en céramique de premier choix,
 - choix à opérer parmi la gamme de référence sélectionnée pour le projet.
- Valeur de référence (prix d'achat fourniture hors pose) : 25,00 €/m² hors TVA
- Locaux concernés : salles d'eau.
les pans de murs concernés par les faïences sont ceux entourant les douches et les baignoires. La déclinaison dite « de base » prévoit de couvrir les pans de mur suivants :

6.5.4.1 Les douches :

Pour autant que l'appartement soit équipé d'une douche (cf. plans de vente), les murs qui délimitent le tub sont revêtus depuis les rebords du tub jusqu'au plafond.

- Remarque(s) :
 - Le prix de la pose est prévu pour un format rectangulaire et jusqu'à des dimensions de maximum $\pm 30\text{cm} \times 60\text{cm}$ ou $\pm 60\text{cm} \times 60\text{cm}$.
 - Collage sur murs enduits avec joints alignés.
 - Pour format supérieur, intégration de frises décoratives ou tout autre type de pose, un supplément sera demandé au cas par cas en fonction du choix opéré par l'acquéreur.

6.5.5 *Marbrerie*

Les tablettes de fenêtres des locaux plafonnés seront exécutées en marbre de teinte beige clair d'une épaisseur de ± 20 mm avec les chants vus polis ou adoucis (dépendant du type pierre sélectionnée pour le projet), de faces supérieures polies ou adoucies et angles chanfreinés. La pose s'effectue au mortier de plâtre et ne concerne que les baies de fenêtre disposant d'une allège en-dessous d'elles. Les appuis de fenêtres seront encastrés de part et d'autre dans la maçonnerie, sur une profondeur de ± 1 cm. Ils dépasseront la face du plafonnage de ± 2 cm.

6.6 Revêtement de sol extérieurs

6.6.1 *Revêtement de sols extérieurs des parties privatives*

La déclinaison dite « de base » prévoit 2 types de revêtements de sol : le revêtement en béton lavé des balcons préfabriqués et les dalles ou carrelages sur plots.

6.6.1.1 Revêtement de sol en béton lavé (pour mémoire) :

Lorsque les balcons sont constitués d'éléments préfabriqués en béton architectonique, il est prévu que le revêtement de sol, ainsi que toutes les parties visibles (rebords, chants latéraux, et plafond du

niveau inférieur) soit le béton proprement-dit qui aura fait l'objet de toutes les attentions lors de la fabrication en usine pour obtenir une surface d'aspect régulier, légèrement granuleuse (propriété antidérapante), de teinte uniforme et dotée d'une pente intégrée pour l'écoulement des eaux en surface.

Malgré les mesures de protection appliquées sur ce type d'éléments par le personnel de la société promotrice pendant les travaux, il se peut que des dégradations soient constatées en fin de chantier. Si tel est le cas, les opérations adéquates de réparation seront entreprises sans pour autant pouvoir faire disparaître totalement ou fondre dans la masse l'endroit des réparations. A noter également qu'à l'endroit des encrages qui permettent la manutention des éléments lors de la mise en œuvre des balcons sur chantier, ce même type de réparations sera opéré.

6.6.1.2 Revêtement de sol en dalles ou carrelages sur plots (pour mémoire) :

Lorsque les zones de terrasses reposent sur des aires de toitures plates ou sont conçues en débord des façades par prolongation du plancher d'étage, le revêtement de sol est constitué de dalles de béton ou de carrelages en grès cérame posées « à sec » sur plots réglables individuellement en hauteur, eux-mêmes, reposant sur la membrane d'étanchéité dont il est question au chapitre 3.3.2 ci-avant. Les joints entre dalles ou carrelages sont laissés volontairement ouverts pour que les eaux de surface sur les dalles se déversent au travers des quelques millimètres de vide entre dalles et soient récupérées sur la membrane d'étanchéité pour être évacuées par la suite vers le réseau d'égouttage via les descentes d'eau pluviales.

Ce système garantit une surface de marche à la fois plane et horizontale malgré la présence d'un support mis en œuvre volontairement en pente pour l'écoulement des eaux.

Par soucis d'uniformité au sein de l'immeuble, le choix des dalles est du ressort exclusif de la société promotrice en concertation avec l'architecte. Il s'agit d'un élément considéré dans l'acte de base comme étant « commun à usage privatif » au même titre que les garde-corps extérieurs.

6.6.2 *Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée*

- Les zones de terrasse le long de la façade arrière et au droit du patio intérieur constituent des parties communes à usage privatif car elles surplombent des locaux en sous-sol. Elles seront revêtues de dalles sur plots ► voir description article 6.6.1.2 ci-avant.

6.6.3 *Revêtement de sols extérieurs des parties communes*

Lorsque les toitures plates non accessibles sont visibles depuis la fenêtre d'un des appartements, une couche de graviers roulés (« galets du Rhin ») de granulométrie $\pm 16-32$ mm est prévue comme revêtement de finition sur la membrane d'étanchéité (avec interposition d'un feutre de protection de type BIDIM entre les 2 matériaux).

Le sol au droit du passage couvert donnant accès à l'entrée de l'immeuble, ainsi que celui conduisant jusqu'à l'escalier de secours extérieur seront constitués d'un revêtement de type pavés béton de format carré (dimensions : $\pm 16 \times 16$ cm). Ce revêtement est mis en œuvre sur une portion de toiture plate qui surplombe une partie des locaux en sous-sol.

6.6.4 *Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée*

- La zone de trottoir le long de la façade constitue une partie commune à usage privatif (cf. accès au commerce) car elle surplombe des locaux en sous-sol. Elle sera revêtue d'un revêtement de type pavés béton de format carré (dimensions : $\pm 16 \times 16$ cm). Ce revêtement est mis en œuvre sur une portion de toiture plate qui surplombe une partie des locaux en sous-sol.

6.7 Menuiseries intérieures

6.7.1 Parties privatives

6.7.1.1 Portes palières :

Les appartements sont accessibles via une porte palière de sécurité anti-effraction de classe III de type THEUMA STEEL SECURE RC3 ou similaire présentant également des propriétés de résistance au feu de ½ heure.

La porte est équipée d'un ensemble de systèmes de sécurité et de renforcements sur l'ébrasement qui se caractérise par de multiples fixations dans la maçonnerie, par des paumelles métalliques, un ensemble de 10 à 13 points de fermeture (à la serrure, en haut, en bas-côté serrure, des griffes anti-dégondage fixes côté charnières) et un cylindre de sécurité avec certificat de propriété (cylindre de type « à bouton »). Nous attirons l'attention sur le fait que la simple fermeture de la porte n'active pas les points de fermeture mais qu'il faut tourner la clé pour se faire. La feuille de porte est également équipée d'une poignée à bouton côté couloir commun, d'une poignée à béquille côté logement, d'un judas et d'un joint « coupe courant d'air » en partie inférieure. Sa largeur est de minimum ± 90 à ± 92 cm (baie gros œuvre de $\pm 1m00$ de large) pour répondre aux normes en vigueur sur l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite. Les 2 faces du vantail sont revêtues d'un panneau MDF agrémenté côté extérieur d'une feuille de finition de teinte gris uni ne nécessitant aucun autre traitement de finition a posteriori et assurant le respect d'une uniformité côté couloir commun.

Du côté intérieur, le panneau est laissé en MDF naturel prêt à peindre par les soins de l'acquéreur.

La huisserie est métallique et présente également des propriétés de résistance au feu d'un ½ heure. Chambranles et ébrasement sont composées d'un assemblage de tôles pliées en acier électro-zingué (ép. ± 2 mm) revêtues d'une sous-couche de primaire à 2 composants et d'une peinture de finition par thermolaquage de teinte gris uni.

6.7.1.2 Portes intérieures :

Les portes intérieures sont de type « à peindre » ou revêtues d'un film décoratif thermoplastique intégral avec un choix exclusif de plusieurs finitions « façon bois » au rendu particulièrement réaliste. Elles se présentent sous la forme de blocs-portes prêts à poser (huisserie + feuille de porte + accessoires). Leurs caractéristiques principales sont les suivantes :

- Feuille de porte à chant plat (portes à peindre) ou à batée (porte avec finition façon bois) ;
- Profil de chambranle plat (sans moulures) ;
- Poignées et rosaces de finition type inox ;
- Paumelles aluminium ;
- Serrure encastrée à « bec de cane » à profil triangulaire actionné par poignée et avec pêne dormant à clé (fourniture de 1 clé par serrure).

6.7.1.3 Portes en verre SECURIT :

Les portes entre le hall/hall de nuit et l'espace séjour/cuisine sont constituées d'une feuille de verre de sécurité sur pivot.

6.7.1.4 Portes de caves :

Les portes sont de type « à peindre ». Elles se présentent sous la forme de blocs-portes prêts à poser (huisserie + feuille de porte + accessoires). Leurs caractéristiques principales sont les suivantes :

- Feuille de porte à chant plat détalonnée en parties haute et basse sur ± 5 à 8cm permettant une ventilation naturelle permanente du local ;
- Profil de chambranle plat (sans moulures) ;
- Poignées et rosaces de finition type inox ;
- Paumelles aluminium ;
- Serrure à cylindre encastrée (fourniture de 3 clés par cylindre).
- Le niveau de résistance au feu des portes dépend de leur position au sein de l'espace sous-sols (► voir plan d'exécution)

6.7.2 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

- Pas de menuiseries intérieures prévues dans la cellule commerciale du rez-de-chaussée (cf. notion de vente en finition « CASCO »).

6.7.3 Parties communes

L'ensemble des portes intérieures des communs est également de blocs-portes prêts à poser. Certains d'entre elles présentent des caractéristiques de résistance au feu (1/2 heure) suivant les recommandations reçues par la zone de secours compétente (service prévention incendie ZOHE) et suivant la norme en vigueur pour le compartimentage des immeubles multi-résidentiels. L'ensemble feuille de porte et huisserie sont également de type « à peindre ». Elles seront d'office sollicitées à la fermeture pour garantir le principe de compartimentage coupe-feu en toute circonstance et ne seront pas équipées de cylindre pour garantir un libre accès permanent.

6.7.4 Remarque(s)

- Le sens d'ouverture définitif de l'ensemble des portes intérieures de l'immeuble sera repris des plans de permis d'urbanisme et validé sur les plans d'exécution. Aucune modification ne sera admise à posteriori.

6.8 Peintures

6.8.1 Parties privatives

Tous les travaux de peintures intérieures des appartements restent à charge de l'acquéreur.

Tous les travaux préparatoires aux peintures définitives des appartements (enduisage, ponçage, ...) ne font pas partie non plus des travaux repris dans le contrat d'entreprise et restent à charge de l'acquéreur.

6.8.2 Parties communes

6.8.2.1 Généralités

Les murs et plafonds revêtus d'un enduit des parties communes sont livrés entièrement parachevés et peints.

Il en va de même pour les toutes les portes intérieures de communication ou de compartimentage à ces zones communes, même si celles-ci se trouvent dans un environnement où les matériaux issus du gros œuvre restent apparents.

Avant l'application de toute peinture, les différents supports seront préparés (dépoussiérage, révision à l'enduit si nécessaire, ponçage, ...) voire dégraissés ou nettoyés si nécessaire sur leur entièreté.

Le Type de peinture à mettre en œuvre sera systématiquement adapté au support à traiter. Le peintre soumettra son choix à l'architecte pour approbation avant toute mise en œuvre.

Le nombre de couches de peinture renseigné dans les articles ci-après est donné à titre indicatif et dépend du pouvoir couvrant des produits mis en œuvre. Le peintre met en œuvre le nombre de couches nécessaires pour couvrir parfaitement le support, notamment, en fonction de la ou des teintes choisies. Les teintes relèvent à l'exclusive du choix de la société promotrice en concertation avec l'architecte pour un résultat d'ensemble harmonieux.

La mise en peinture des locaux pourra uniquement se faire sur des supports dont le taux d'humidité est compatible pour garantir une mise en œuvre de qualité, sans risque de développement de boursoufflures à posteriori. En fonction de la période de l'année où s'effectuent les finitions, la direction de chantier se réserve la possibilité de postposer certains travaux. Elle peut également décider unilatéralement de faire appliquer la dernière couche de finition une fois que tous les appartements sont réceptionnés et occupés pour éviter tout risque de dégradation lors des opérations d'emménagement des nouveaux occupants. A noter que si le report de certains travaux de finitions est décidé, cela ne constitue en aucun cas un argument recevable pour la copropriété de refuser la réception provisoire des parties communes. Le PV établi le jour de la réception provisoire fera bien évidemment mention de tous les « travaux retardés » qui devraient encore être réalisés, ainsi qu'une prévision de planning s'y rapportant.

6.8.3 *Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée*

- Pas peintures prévues dans la cellule commerciale du rez-de-chaussée (cf. notion de vente en finition « CASCO »).

6.9 Cuisine

6.9.1 *Généralités :*

Pour chaque appartement, il est prévu l'installation d'une cuisine équipée avec meubles, appareils électroménagers et raccordement à l'installation de plomberie. L'acquéreur pourra opter pour un agencement de cuisine de son choix à la condition impérative de s'adresser auprès du fournisseur désigné et recommandé par la société promotrice qui élaborera un projet personnalisé tout en tenant compte de l'ensemble des impératifs techniques de l'immeuble pour une parfaite anticipation et coordination des travaux. Ce projet, une fois validé, sera chiffré et un décompte (avenant) sera soumis à l'acquéreur pour approbation.

6.9.2 *Spécificités du projet :*

Un budget pour la cuisine est d'office compris dans le prix de la déclinaison dite « de base » de chaque appartement ; celui-ci est fixée à 7.500 € HTVA.

6.9.3 *Spécificités pour le penthouse*

Un budget pour la cuisine est d'office compris dans le prix de la déclinaison dite « de base » du penthouse ; celui-ci est fixée à 12.500 € HTVA.

6.9.4 *Remarques :*

- L'agencement des cuisines figurant sur les plans de vente n'a pas servi à établir le montant de référence repris ci-avant ; il permet uniquement de soumettre au futur acquéreur une idée réaliste d'implantation de mobilier pour qu'il puisse se rendre compte des possibilités offertes par les espaces disponibles tout en tenant compte des caractéristiques spécifiques à chaque logement (positions portes, fenêtres, gaines techniques éventuelles, etc...) ;
- Pour ne pas déstabiliser le système de ventilation qui équipe chaque appartement, les hottes de cuisine doivent obligatoirement être de type « à recyclage » c-à-d sans sortie extérieure.

6.9.5 *Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée*

- Pas de budget cuisine prévu pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée (cf. notion de vente en finition « CASCO »).

7 TECHNIQUES SPECIALES

7.1 Electricité

7.1.1 *Généralités*

Toutes les installations électriques seront exécutées conformément au règlement technique édité par le comité d'étude technique et de la production et de la distribution d'électricité en Belgique, ainsi qu'aux conditions particulières tant techniques qu'administratives du distributeur local d'énergie électrique (Gestionnaire du Réseau de Distribution ORES). Avant mise en service, elles feront l'objet d'une réception par un organisme officiel agréé aux frais du promoteur.

Les plaquettes de finition des interrupteurs et prises de courant sont de teinte blanche ou blanc cassé.

Les installations électriques seront systématiquement encastrées dans tous les locaux plafonnés et apparentes dans les endroits non plafonnés ou dits « non habitables » (exemple niveau -1).

7.1.1.1 Les appartements - spécificités

Chaque appartement dispose de son propre tableau divisionnaire (tableau de fusibles) avec protections relié à son propre compteur électrique bi-horaire en cave placé aux côtés des autres compteurs de l'immeuble suivant les directives de la société distributrice.

Le tableau de fusibles reçoit sa puissance électrique via un câble d'alimentation issu du compteur (colonne d'alimentation). La distribution des câbles depuis celui-ci vers les différentes pièces de l'appartement s'effectue en chape sous tubes ou par encastrement dans les murs et parois.

Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend :

- Des disjoncteurs automatiques protégés par un différentiel général de 300mA ;
- Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparées (sauf salles de bains) ;
- Des circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides, équipés d'un différentiel de 30mA ;

Contrairement à toutes les pièces d'un appartement, l'installation comprend d'office la fourniture et le placement d'un ou plusieurs appareils d'éclairage appropriés sur les terrasses. Il s'agit d'un matériel spécialement sélectionné pour garantir un niveau d'éclairage le plus efficace possible. Etant donné que les terrasses ou balcons ont un statut de « zones communes à usage privatif » (cf. acte de base), il est nécessaire que les appareils d'éclairage soient uniformisés et imposés par le promoteur pour garantir la cohérence esthétique des façades.

7.1.1.2 Les parties communes - spécificités

La consommation électrique des parties communes de l'immeuble (sous-sols, sas et hall d'entrée, locaux techniques, cages d'escaliers, paliers étages et zone d'accès, éclairages extérieurs) est mesurée par un compteur commun placé dans un des locaux techniques dédiés. C'est également à cet endroit ou, à défaut, dans un autre local commun, que le tableau de fusibles est placé.

Un nombre suffisant de points lumineux est prévu de manière à procurer à l'immeuble un niveau de confort optimal au quotidien pour ses occupants, y compris le long des zones d'accès qui mènent au hall d'entrée du rez-de-chaussée et vers le niveau de parkings en sous-sol (points lumineux raccordés sur boutons-poussoirs avec minuterie ou intégrés dans un circuit avec détection de mouvements et, si nécessaire, temporisation pour un allumage automatique).

La fourniture, la pose et le raccordement de l'ensemble des appareils d'éclairage des parties communes est compris, y compris ceux des terrasses privatives pour garantir l'uniformité esthétique de l'immeuble.

L'étendue de l'entreprise comprend également la fourniture, la pose et le raccordement d'une installation de vidéophones comprenant :

- Une « platine de rue » dans le sas d'entrée à rue, munie de boutons d'appel et d'une caméra.
- Un poste vidéophone par appartement, de type mural avec écran couleur et une touche ouverture pour la porte entre sas et hall d'entrée ; la porte à rue restant libre d'accès en permanence.

En concertation avec la société promotrice, l'installateur soumet à l'architecte le principe général de l'installation, le modèle des appareils d'éclairage ainsi que leur implantation avant validation définitive et mise en œuvre sur chantier.

L'installation des parties communes comprend également tous les équipements en lien avec la prévention et la lutte contre les incendies. Le niveau d'équipement se réfère aux normes en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme et des recommandations/impositions reprises dans le rapport de prévention de la zone de secours HAINAUT EST (ZOHE).

7.1.2 L'installation dans les appartements :

L'installation de référence d'un appartement type se caractérise par :

- ⊕ Un tableau de fusibles alimenté en électricité depuis son compteur en cave via un câble d'alimentation individuel (= colonne électrique)
- ⊕ La série d'équipements repris ci-dessous pièce par pièce ⁽¹⁴⁾ :

Local	Qté.	Description équipement
Hall entrée / vestiaire :	1x	1 point lumineux 2 directions
	1x	1 poste ouvre-porte et vidéophonie
	1x	1 bouton de sonnette
	1x	1 prise de courant simple
Séjour :	1x	1 point lumineux 2 directions
	3x	1 prise de courant simple
	1x	1 prise de courant triple
	1x	1 prise avec câble UTP catégorie 5 et câble coaxial
Hall de nuit :	1x	1 point lumineux 2 directions
Cuisine :	2x	1 point lumineux 1 direction (plafond et sous meubles hauts)
	1x	1 prise simple pour hotte
	1x	1 prise simple pour lave-vaisselle
	1x	1 prise simple pour frigo
	1x	1 prise simple pour four
	1x	1 prise simple pour micro-onde
	1x	1 raccordement taque de cuisson électrique
	2x	1 prise de courant double pour plan de travail
Chambre principale (parents) :	1x	1 point lumineux 2 directions
	3x	1 prise de courant simple
	1x	1 prise avec câble UTP catégorie 5 et câble coaxial
Dressing :	1x	1 point lumineux 1 direction (2 directions si le dressing constitue une zone de passage entre le hall et la chambre et pour autant que ce 2 ^{ème} interrupteur se justifie)
	1x	1 prise de courant simple
Chambre(s) secondaire(s) :	1x	1 point lumineux 1 direction
	3x	1 prise de courant simple
	1x	1 prise avec câble UTP catégorie 5 et câble coaxial
Salle de douche :	2x	1 point lumineux bipolaire 1 direction
	1x	1 prise de courant simple
	1x	1 alimentation pour radiateur sèche-serviettes
WC :		1 point lumineux simple direction
Salle de douche :	1x	1 point lumineux bipolaire 1 direction (2x si présence d'un WC)
	1x	1 prise de courant simple
Buanderie :	1x	1 point lumineux 1 direction
	1x	1 prise de courant simple pour machine à laver
	1x	1 prise de courant simple pour séchoir
	2x	1 prise de courant simple
Loc. technique :	1x	1 point lumineux 1 direction
	1x	1 prise de courant simple pour le groupe de ventilation
	1x	1 prise de courant simple pour la chaudière
	2x	1 prise de courant simple
Balcon ou terrasse :	1x	1 point lumineux 1 direction (avec appareil d'éclairage)
	1x	1 prise de courant simple semi-étanche
Cavette (si d'application) :	1x	1 point lumineux 1 direction
	1x	1 prise de courant simple
Divers :	1x	1 détecteur de fumée autonome est livré à l'acquéreur le jour de la réception provisoire lui laissant le soin de l'installer à un endroit à la fois stratégique et esthétique dans son intérieur (hall et/ou local technique).

⁽¹⁴⁾ Les équipements électriques, compris dans les différents locaux d'un appartement, suivant la déclinaison dite « de base », ne tient pas forcément compte de la spécificité de chacun d'eux ; cette liste restant avant tout générale et théorique. Il est bien évident que si des manquements étaient constatés par l'installateur au moment de l'établissement des plans techniques, appartement par appartement, une correction serait d'office opérée et ce, sans supplément. Dans ces cas spécifiques, l'installation fera d'office l'objet d'un upgrade en tenant compte d'un niveau d'équipements en tout point équivalent à ce qui est proposé dans les autres pièces. Si au contraire, des appartements ne disposaient pas d'un des locaux repris dans la liste ci-avant, aucune déduction ne lui serait accordée car le prix de son appartement a déjà tenu compte de sa réelle configuration en plan.

L'implantation de certains points lumineux au plafond, tel que souhaité par l'acquéreur, pourra lui être refusée si, suivant les plans d'exécution, des gaines de ventilation étaient encastrées dans la dalle qui surplombe l'appartement.

7.1.3 Généralités :

- Le tableau divisionnaire est placé dans le local technique dédié ou à défaut dans la buanderie. Dans cet espace, toutes les câbles et équipements techniques liés à l'installation sont prévus en pose apparente ou rassemblés dans une goulotte ou chemin de câbles ; aucun cache-tuyaux ou faux-plafond n'étant prévu pour les camoufler.
- L'encastrement d'équipements électriques est formellement interdit dans les éléments de béton armé (colonnes, voile, poutres, dalles). Si une contradiction était constatée entre l'implantation électrique sur plans et la réalité de chantier, tous les points lumineux ou interrupteurs seraient d'office déplacés pour éviter de fragiliser les structures en béton armé. Si pareille situation se produit, aucune forme de dédommagement ne sera accordée à l'acquéreur de l'appartement concerné ; la stabilité de l'immeuble étant prioritaire sur les équipements techniques.
- Les points lumineux d'un plafond qui se trouvent sous une toiture plate devront être positionnés de manière anticipée, c-à-d durant les opérations de gros œuvre pour que les câblages soient encastrés sous le complexe isolation et étanchéité de la toiture plate en question.

7.1.4 Remarque(s) spécifique(s) au projet

7.1.4.1 Cabine haute tension :

- La pré-étude du projet commandée auprès du gestionnaire de réseau de distribution ORES (GRD) a abouti à la nécessité d'alimenter l'immeuble en électricité au départ d'une cabine haute tension. Cette donnée technique a pu être intégrée très tôt dans le processus de conception des plans avec comme conséquence une intégration de l'édicule au sein du volume rez-de-chaussée de l'immeuble.
- La cabine haute tension est de type « réseau » ; elle est destinée à rester la propriété d'ORES. L'ensemble des actes administratifs et juridiques seront établis d'un commun accord entre promoteur et GRD

7.1.4.2 Panneaux photovoltaïques :

- La toiture plate de l'immeuble qui surplombe le 4ème étage permet l'installation de panneaux photovoltaïques. La déclinaison dite « de base » prévoit un ensemble de 16 panneaux raccordés sur l'installation électrique du penthouse. Les 3 appartements 3 chambres situés à l'arrière de l'immeuble disposeront également chacun d'office d'une installation privative composée de 6 panneaux photovoltaïques.
- En dehors de ces panneaux faisant partie de l'installation dite « de base » des 4 appartements repris ci-avant, le solde de la toiture plate pourra être utilisé à l'implantation de panneaux complémentaires dont le nombre dépend de la place disponible. Les acquéreurs qui le souhaitent pourront manifester leur intérêt auprès du promoteur à « upgrader » leur installation électrique par l'ajout de panneaux (OPTION moyennant supplément). Le promoteur gèrera les différentes demandes au fur et à mesure qu'elles lui parviendront et définira le nombre de panneaux octroyés. Les premiers à valider une offre seront les premiers servis (dans la limite de la place disponible en toiture).
- Les acquéreurs devront obligatoirement s'adresser au promoteur pour une demande de prix liées aux installations photovoltaïques. C'est l'entreprise désignée par le promoteur qui aura l'exclusivité de marché et qui sera chargée de l'ensemble des travaux dans l'immeuble (installation comprise dans la déclinaison dite « de base » ou commandée en option moyennant paiement d'un supplément). Il est impératif qu'un

seul et même intervenant soit responsable de la pose, du bon fonctionnement et, par la suite, de l'assistance et l'entretien du champ de panneaux sur le toit.

7.1.5 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

Tous les frais relatifs à l'installation électrique de la cellule commerciale restent à charge de son acquéreur, y compris toutes les démarches de raccordement, d'ouverture de compteur(s) et de liaison compteur / tableau divisionnaire privé.

Seuls les équipements sont prévus :

- une gaine avec tire-fil reliant la toiture (au droit d'une des gaines techniques) au rez-de-chaussée.
- Une gaine avec tire-fil reliant la zone extérieure destinée à accueillir un totem publicitaire au rez-de-chaussée.

La position de ces 2 gaines sera définie en concertation avec le promoteur, l'architecte et l'acquéreur de la cellule commerciale.

L'acquéreur de la cellule commerciale s'engage également à transmettre, au promoteur et à l'architecte, copie de toutes les données techniques et éventuelles attestations de l'installation électrique pour l'encodage de la déclaration PEB finale ou pour la complétude du dossier d'intervention ultérieur.

7.1.6 Spécificités pour le penthouse

- Un ensemble de 3 prises de courant simples semi-étanche sont prévues sur la terrasse du penthouse.
- Alimentation électrique prévue pour l'installation de pompe à chaleur et de climatisation (unités intérieures et extérieures)
- Compte tenu de l'étendue de la terrasse, il est tenu compte d'un ensemble de 6 appliques murales extérieures

7.2 Chauffage

7.2.1 Généralités

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans chaque appartement (sauf penthouse) est issue d'une chaudière individuelle dite « à condensation » et alimentée au GAZ de ville. Chaque appartement est relié à un compteur individuel en cave, placé selon les directives du gestionnaire de réseau de distribution (ORES). Chacune des chaudières est raccordée à un conduit collectif d'évacuation des fumées intégré dans une des gaines techniques et débouchant en toiture ⁽¹⁵⁾.

La puissance de chaque installation est calculée au cas par cas afin de dimensionner de manière précise les corps de chauffe (suivant l'équipement prévu pour le projet). Les calculs intégreront aussi bon nombre de données comme la situation de l'appartement au sein de l'immeuble, son orientation, son niveau global d'isolation thermique « K », l'importance des surfaces vitrées qui l'entourent, la configuration en plan des différents locaux, etc... pour atteindre les températures de confort suivantes ⁽¹⁶⁾ :

- Cuisine + 21° ;
- Chambres + 18° ;
- Séjour + 21° ;
- Salle d'eau + 22° ;
- Le hall, le WC et la buanderie ne sont pas chauffés.

Les tuyauteries au départ des collecteurs vers les corps de chauffe à alimenter (radiateurs et/ou chauffage sol suivant le niveau d'équipement du projet → voir précisions chapitre 7.2.2) sont en Polyéthylène Réticulé haute densité avec gainage de protection garantissant la libre dilatation des tuyaux.

⁽¹⁵⁾ CLV ou « Combinatie Luchttoevoer Verbrandingsgasafvoer » = système intégré qui associe en un seul conduit concentrique l'évacuation des gaz brûlés et l'apport d'air frais extérieur ; le conduit collectif prend place dans une gaine technique proche de la chaudière avec sortie en toiture.

⁽¹⁶⁾ Les températures ci-avant sont garanties par - 8° C à l'extérieur à condition que l'ensemble de l'immeuble soit occupé.

7.2.2 L'installation dans les appartements (hors penthouse)

L'installation de référence d'un appartement se caractérise par :

- ⊕ Une chaudière à condensation de type « BULEX » à haut rendement alimentée en GAZ depuis son compteur via une conduite individuelle (= colonne d'alimentation GAZ).
- ⊕ Un chauffage sol dans la plupart des pièces de vie de l'appartement ⁽¹⁷⁾ pour optimiser le confort (pas de radiateurs encombrants, pas d'effet de convection d'un radiateur classique et efficacité énergétique de haut niveau grâce à la circulation d'eau à très basse température ($\pm 30^{\circ}$ C) dans les tuyauteries noyées dans la chape).
- ⊕ Un radiateur sèche-serviette électrique dans les salles de douche en complément du chauffage sol et permettant de tempérer la pièce pendant l'entre-saison lorsque le circuit chauffage est placé en mode veilleuse.

⁽¹⁷⁾ Parmi les zones privatives et sauf consigne(s) spécifique(s) de l'installateur, il n'est pas prévu de chauffer les locaux suivants : hall, WC, dressing et cavette.

7.2.3 Remarque(s) spécifique(s) au projet

- La chaudière des appartements des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage, est placée dans le local technique dédié ou à défaut dans la buanderie. Dans cet espace, toutes les gaines, conduites d'eau, collecteurs, décharge, conduit de cheminée et autres équipements techniques liés à l'installation sont prévus en pose apparente ; aucun cache-tuyaux ou faux-plafond n'étant prévu pour les camoufler.
- Les pièces équipées d'un chauffage sol disposeront de leur propre thermostat (type VM VARIMATIC) pour régler la température au cas par cas. L'espace séjour / cuisine, quant à lui, dispose de son propre thermostat de type programmable.
- Les collecteurs qui distribuent les circuits de chauffage sol, ainsi que les alimentations en eau froide et eau chaude des appareils sanitaires se trouvent à des endroits définis par l'installateur en concertation avec la société promotrice et l'architecte. En règle générale, ce type d'équipements est implanté dans le local technique ou, à défaut, dans la buanderie (sauf si l'installateur décidait d'un autre emplacement pour raison(s) technique(s)).

7.2.4 Spécificités pour le penthouse

- Le système de chauffage du penthouse repose sur le principe d'une pompe à chaleur de type air-eau associée à un chauffage sol. La production d'eau chaude sanitaire sera assurée via un préparateur sanitaire dépendant de la PAC.
- L'unité intérieure de la PàC est placée dans le local technique et l'unité extérieure sur la terrasse (dos à la gaine d'ascenseur) sauf avis contraire de l'installateur.
- Le chauffage sol est similaire à celui décrit en association avec une chaudière GAZ.
- En raison de sa situation sous la toiture et sa disposition de type « 4 façades », le penthouse est équipé d'une installation de climatisation. Il s'agit d'un système de pompe à chaleur de type air-air avec un groupe extérieur split qui alimente plusieurs unités intérieures qui diffusent de l'air pulsé chaud ou froid dans le séjour et les 3 chambres.
- Pour rappel, le penthouse bénéficie d'un raccordement sur un ensemble de 16 panneaux photovoltaïques placés sur la toiture plate.

7.2.5 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

Tous les frais relatifs à l'installation de chauffage de la cellule commerciale restent à charge de son acquéreur, y compris toutes les démarches de raccordement, d'ouverture de compteur(s) et de liaison compteur / installations techniques.

Il n'est prévu aucune connexion sur un des conduits de cheminée communs (CLV) intégrés dans les gaines techniques des niveaux supérieurs.

L'acquéreur de la cellule commerciale s'engage également à transmettre, au promoteur et à l'architecte, copie de toutes les données techniques et éventuelles attestations de l'installation de chauffage pour l'encodage de la déclaration PEB finale ou pour la complétude du dossier d'intervention ultérieur. Il en va de même si une installation de climatisation équipait les lieux.

7.3 Ventilation

7.3.1 Généralités

La ventilation dans chaque appartement est assurée, de manière individuelle, par un système de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) de type double flux ou également dénommé « système type D » selon la NBN D50-001. La VMC a pour rôle d'apporter des conditions d'ambiance intérieure permettant d'assurer le confort des occupants tout en préservant le bâtiment. Ses missions fondamentales sont :

- Apporter l'air hygiénique nécessaire aux occupants ;
- Evacuer les odeurs et les polluants générés par l'activité humaine ;
- Eliminer l'excès d'humidité.

Le groupe de ventilation et le réseau de gaines qui composent l'installation sert :

- à insuffler de l'air neuf venant de l'extérieur dans les locaux dits « secs » (séjour, chambres) ; il s'agit des « OAM » ou « Ouvertures d'Alimentation Mécaniques ».
- à extraire l'air vicié au départ des locaux dits « humides » (wc, salle de bains, zone cuisine et buanderie) ; il s'agit des « OEM » ou « Ouvertures d'Evacuation Mécaniques ».

Outre le réseau de gaines propres à un appartement qui relie le groupe de ventilation aux différents locaux équipés de bouche de pulsion ou d'extraction, chaque installation est également raccordée à 2 conduits, collectifs cette fois, intégrés dans une gaine technique proche pour assurer le lien vers l'extérieur via 2 sorties en toiture (prise de l'air frais et évacuation de l'air vicié).

Au sein des logements, une libre circulation des flux d'air doit être rendue possible 24h/24 d'une pièce à l'autre et ce, même portes fermées. C'est grâce à des fentes présentes sous certaines portes intérieures que le transit d'air peut avoir lieu de manière naturelle. Il s'agit des « OT » ou « Ouvertures de Transfert ». On parle aussi de « détalonnage » des portes intérieures. Le jour obligatoire sous les portes est de l'ordre de ± 10 mm.

Le réseau de canalisations qui composent l'installation sera défini sur les plans d'exécution par le bureau d'étude de l'installateur et soumis à l'approbation de la Direction de chantier et de l'architecte. L'emplacement prévu pour le passage des gaines tiendra compte avant tout de l'aspect technique ainsi que des recommandations du fabricant pour assurer un bon fonctionnement de l'ensemble du système. L'aspect esthétique ne sera cependant pas mis de côté puisque lorsque des gaines longent des portions de murs et/ou de plafonds au sein de locaux habitables (c-à-d destinés à être plafonnés), celles-ci seront camouflées lors des opérations de finitions par des caissons cache-tuyaux ⁽¹⁸⁾.

(18) Seuls les locaux techniques ou les buanderies si l'appartement ne dispose pas de local technique séparé, ne satisferont pas à cette règle de « camouflage » des installations techniques malgré l'application d'un enduit sur les murs et le plafond ; tous les composants de celles-ci restent apparents dans la pièce.

7.3.2 L'installation dans les appartements

L'installation de référence d'un appartement se caractérise par :

- ⊕ Une unité de ventilation double flux avec récupération de chaleur ⁽¹⁹⁾ d'un débit d'air adapté (dépendant de la superficie et des volumes d'air à générer).
- ⊕ Un réseau de gainages composés d'éléments rigides et souples, de sections adaptées au flux d'air à véhiculer avec piquages sur les conduits communs intégrés dans les gaines techniques de l'immeuble.
- ⊕ Des bouches d'extraction et de pulsion rondes (diamètre ± 150 mm) de type ventouse permettant un ajustage précis des différents débits d'air à atteindre (ton blanc). Ces bouches sont soit intégrées directement au plafond, soit placées dans les murs ou dans des caissons cache-tuyaux.

(19) Grâce au principe de récupération de chaleur intégré à l'unité centrale, l'air neuf qui est pulsé dans le séjour et les chambres va être tempéré grâce à la récupération des calories contenues dans l'air vicié tout juste avant qu'il ne soit évacué. C'est une moyenne de $\pm 90\%$ de la chaleur contenue dans l'air vicié qui va être ainsi récupérée pour préchauffer l'air extérieur neuf avant qu'il ne soit filtré et pulsé dans l'appartement. Moins de déperditions de chaleur = une consommation d'énergie réduite tout en bénéficiant en permanence d'un climat intérieur parfaitement sain.

7.3.3 Remarque(s) spécifique(s) au projet

- Le tracé des gaines fixées au plafond sera conçu en privilégiant l'absence de chevauchement pour que la hauteur libre à ces endroits reste suffisante. Si cela est nécessaire, l'installateur pourra avoir recours, comme alternative, à l'intégration de gaines souples de faible hauteur dans l'épaisseur de béton de la dalle de

plancher qui surplombe l'appartement. C'est sur base de la coordination entre ingénieur en stabilité, installateurs en techniques spéciales, promoteur et architecte que les plans d'exécution seront validés après avoir passé en revue l'ensemble des zones où la question des hauteurs sous gaines se pose.

- Parmi les zones privatives et sauf consigne spécifique de l'installateur, il n'est pas prévu de ventiler mécaniquement les locaux suivants : hall, dégagement(s), dressing ainsi que cavette en sous-sol.
- La norme NBN D50-001 impose à tout acquéreur de veiller au bon fonctionnement permanent du système de ventilation ; il s'agit d'une installation qui ne peut en aucun cas être coupée même partiellement (fonctionnement obligatoire au minimum à 30% de sa puissance totale), au risque de créer une situation d'inconfort au sein de l'appartement, voire même de carrément perturber le bon fonctionnement des installations de ses voisins.

7.3.4 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

- Tous les frais relatifs à l'installation de ventilation de la cellule commerciale restent à charge de son acquéreur.
- La cellule commerciale reste entièrement autonome en matière de ventilation ; il n'est prévu aucune connexion sur les conduits communs intégrés dans les gaines techniques des niveaux supérieurs.
- L'acquéreur de la cellule commerciale s'engage également à transmettre, au promoteur et à l'architecte, copie de toutes les données techniques et éventuelles attestations de l'installation de ventilation pour l'encodage de la déclaration PEB finale ou pour la complétude du dossier d'intervention ultérieur.
- Si l'installation de ventilation nécessite la création de réservation dans des éléments de gros œuvre, l'acquéreur en fait part au promoteur qui transférera la demande auprès du bureau d'étude en stabilité pour déterminer la faisabilité et, le cas échéant, en établir le coût via un avenant. Dans la version dite « de base », seule une baie de $\pm 80\text{cm} \times 80\text{cm}$ est prévue dans le mur de façade arrière du local « HVAC » et est équipée d'une grille de ventilation.

7.4 Installation sanitaire

7.4.1 Généralités

7.4.1.1 L'adduction d'eau

Chaque appartement est alimenté en EAU de ville au départ d'un compteur individuel en cave placé selon les directives du gestionnaire de réseau de distribution (SWDE). L'eau chaude sanitaire étant produite en instantané directement à partir de la chaudière gaz ou produite dans le boiler de l'installation de pompe à chaleur.

Les tuyauteries d'alimentation en eau chaude et eau froide de l'ensemble de l'installation privée sont en polyéthylène réticulé haute densité de type « multicouches ». Ces tuyauteries seront systématiquement de type « gainé » lorsqu'elles sont encastrées en chape ou dans les murs. La distribution en eau depuis le local où se trouve la chaudière vers les différents appareils sanitaires est réalisée d'une seule traite au départ du collecteur « eau chaude » et du collecteur « eau froide », et ce, autant de fois qu'il y a d'appareils à alimenter. Comme pour le chauffage, il n'y a donc ni raccord, ni soudure en chape.

En fonction de la région où s'implante le projet, l'eau de ville présente des taux variables d'hydrogencarbonate de calcium (calcaire). Pour éviter toute détérioration prématurée de la chaudière et de surcroît si celle-ci est équipée d'un échangeur à plaque, l'installation sanitaire prévoit la pose d'un appareil anticalcaire de type PUGH & Co. MICROMET sur la conduite d'arrivée de chauffage.

7.4.1.2 Les décharges

L'ensemble du réseau de décharges est réalisé au moyen de tuyauteries en polyéthylène haute densité basse pression à l'exception du réseau d'égouttage extérieur qui prévoit la mise en œuvre de tuyaux en PVC. Ce sont les gaines techniques intégrées à l'immeuble qui permettent de véhiculer les canalisations de décharges principales sur lesquelles les piquages sont opérés à chaque étage pour le raccordement des appareils sanitaires qui équipent les appartements.

Afin de limiter tout effet de variation de pression d'air à l'intérieur des canalisations qui a pour effet néfaste de soit désamorcer les siphons (dépression), soit de forcer le passage de remontées d'odeurs

d'égout (surpression), les colonnes principales d'évacuation des eaux sont mises en contact avec l'air extérieur. Celles-ci sont en effet prolongées au-delà du raccordement le plus élevé pour aboutir au-dessus de la toiture.

7.4.2 L'installation dans les appartements

L'installation de référence d'un appartement se caractérise par :

- ⊕ Chaque appartement est relié à l'eau de ville depuis son compteur via une conduite individuelle (= colonne d'alimentation EAU).
- ⊕ L'arrivée d'eau dans l'appartement est prévue dans le local technique ou à défaut dans la buanderie. C'est à cet endroit qu'une vanne d'isolement est prévue pour qu'il soit possible de couper l'eau directement depuis chez soi.
- ⊕ La décharge et l'alimentation en eau froide destinés au raccordement d'une machine à laver dans la buanderie sont compris, de même que les attentes pour l'évier et le lave-vaisselle dans la cuisine.

7.4.3 Listing équipements par appartement

Chaque appartement bénéficie de la série d'équipements et appareils sanitaires repris ci-dessous correspondant à la déclinaison dite « de base » ⁽²⁰⁾ :

Appareil sanitaire	Descriptif
WC suspendu	<ul style="list-style-type: none"> • 1 cuvette suspendue en porcelaine – réf. VAN MARCKE « INTRO STAR » - teinte blanche ; • 1 bâti support avec réservoir GEBERIT « DUOFIX » (chasse encastrée) ; • 1 plaque de commande à 2 touches GEBERIT « SIGMA » – blanc ; • 1 siège WC– réf. VAN MARCKE « HARO Star Basic » - teinte blanche et charnières inox.
Lave-mains	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lave-mains en porcelaine « ACANTO » (dim. : ±40 x 25cm) ; • 1 robinet de lave-mains eau froide – référence GROHE « Costa L » - laiton chromé finition brillante ;
Meuble lavabo double vasques	<p>Mobilier composé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 plan de toilette en résine de synthèse (largeur ±120 cm, profondeur de ±46,5 cm et épaisseur ±2 cm) avec 2 vasques intégrées - teinte blanche ; • 1 meuble bas réf. VAN MARCKE « NOVO DUE » (largeur ± 120 cm) composé de 2 tiroirs ; • 1 miroir mural (largeur ±120 cm, hauteur ±65 cm) ; • 2 appareils d'éclairage « LUX NERO » au-dessus du miroir ; • 2 robinets mitigeurs GROHE « ESSENCE » - laiton chromé finition brillante.
Douche	<ul style="list-style-type: none"> • 1 tub en matière synthétique composite - réf. VAN MARCKE « ERIS » (dim. : de ±140 x 90 x 3.5cm à ±160 x 90 x 3,5cm suivant agencement SDB → cf. plans), teinte blanche ; • 1 ensemble robinetterie – système de douche thermostatique pour montage mural – réf. GROHE « EUPHORIA 260 » – chromé ; • Paroi(s) pour douche – réf. « VAN MARCKE Origine » ou « VMO » – profilés alu – verre de sécurité transparent (ép. : ±6mm ou ±8mm suivant dimensions) : <ul style="list-style-type: none"> – Pour dimensions tub de ±140 x 90cm entre 2 murs (accès via grand côté) = 1 paroi fixe VMO « WALK IN » (dim. ±140 x 200cm) avec verre de sécurité Easyclean transparent ±8mm, barre de stabilisation et profil mural en aluminium chromé ; – Pour dimensions tub de ±180 x 90cm entre 2 murs (accès via grand côté) = 1 paroi fixe VMO « WALK IN » (dim. ±180 x 200cm) avec verre de sécurité Easyclean transparent ±8mm, barre de stabilisation et profil mural en aluminium chromé. – Pour dimensions tub de ±180 x 90cm entre 3 murs (accès via grand côté) = 1 paroi fixe VMO « WALK IN » (dim. ±120 x 200cm) avec verre de sécurité Easyclean transparent ±8mm, barre de stabilisation et profil mural en aluminium chromé.

⁽²⁰⁾ En cas de changement et/ou renouvellement de gamme, le matériel proposé sera de qualité similaire.

Le tableau récapitulatif ci-dessous confirme la quantité et le type des appareils sanitaires prévus dans chacun des appartements de l'immeuble :

Réf. Appart.	Tub douche 1 (dim.)	Paroi/porte de douche 1 (dim.)	Tub douche 2 (dim.)	Paroi/porte de douche 2 (dim.)	Meuble (simple vasque)	Meuble (double vasques)	WC	Lave-mains
A.1.1	160x90	VMO WALK IN 160x195	/	/	/	1	1	1
A.1.2	140x90	VMO WALK IN 140x195	/	/	/	1	1	1
A.1.3	140x90	VMO WALK IN 140x195	180x90	VMO WALK IN 120x195	/	2	2	1

A.2.1	160x90	VMO WALK IN 160x195	/	/	/	1	1	1
A.2.2	140x90	VMO WALK IN 140x195	/	/	/	1	1	1
A.2.3	140x90	VMO WALK IN 140x195	180x90	VMO WALK IN 120x195	/	2	2	1
A.3.1	160x90	VMO WALK IN 160x195	/	/	/	1	1	1
A.3.2	140x90	VMO WALK IN 140x195	/	/	/	1	1	1
A.3.3	140x90	VMO WALK IN 140x195	180x90	VMO WALK IN 120x195	/	2	2	1
A.4.1	140x90	VMO WALK IN 140x195	140x90	VMO WALK IN 140x195	/	2	3	1

7.4.4 Remarque(s) spécifique(s) au projet

- L'acquéreur pourra choisir d'autres appareils auprès du fournisseur désigné par SOTRABA moyennant approbation d'un décompte avec l'équipement prévu dans la déclinaison dite « de base ».
- Les bâti-supports (chasses encastrées des WC's) sont « habillés » d'un caisson en panneaux de fibres de moyenne densité hydrofuge (MDF). Le caisson épouse la forme du cadre-bâti ; il sera laissé dans sa finition lisse naturelle et « prêt à peindre ».
- Les collecteurs se trouvent à des endroits définis par l'installateur en concertation avec la société promotrice et l'architecte ; en règle générale dans le local technique ou à défaut dans la buanderie (sauf si l'installateur décidait d'un autre emplacement).
- 1 robinet extérieur (cassolette) est prévu sur la terrasse de chaque appartement (2 robinets pour le penthouse).

7.4.5 Equipements sanitaire dans les communs

Il est en outre prévu dans l'immeuble la série d'équipements communs repris ci-dessous :

- Local compteur en cave : 1x compteur eau réservé aux communs et, si nécessaire, 1x compteur réservé au circuit incendie (alimentation des dévidoirs à alimentation axiales prévus à chaque étage).
- Façade latérale droite : 1x robinet eau froide avec purgeur intégré.
- Local entretien : 1x déversoir en porcelaine blanche avec robinet mélangeur eau froide/eau chaude + 1x chauffe-eau électrique 10 litres (modèle sous évier).
- Zone parking en sous-sol : 1x pompe de relevage dans puits pour la collecte des eaux de ruissellement qui ne peuvent être évacuées de manière gravitaire à l'égout public en voirie.

7.4.6 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

Tous les frais relatifs à l'installation sanitaire de la cellule commerciale restent à charge de son acquéreur, y compris toutes les démarches de raccordement, d'ouverture de compteur(s) et de liaison compteur / installations techniques.

8 DIVERS

8.1 Ascenseur

La résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » est équipée d'un ascenseur qui répond aux normes relatives à la construction de bâtiments de moins de 25 m de hauteur. La société promotrice compte confier la réalisation de ce lot en sous-traitance à une des sociétés reconnues sur le marché belge. Il s'agit d'un type d'ascenseur à entraînement électrique à traction directe sans local des machines et dont l'armoire de commande est intégrée aux côtés de la porte palière du dernier niveau à desservir.

La cabine et les portes palières sont métalliques. Cette cabine est du type « luxe » prévue pour 8 personnes (± 630 kg selon le fabricant retenu) avec finition intérieure murale, éclairage, glace, touche d'appel, accessibilité PMR et de secours. Cette cabine est ventilée et circulera dans une gaine fermée. L'ascenseur est pourvu de parachutes et de seuils rétractiles ainsi que des appareils de sécurité permettant une utilisation avec un maximum de fiabilité.

Les caractéristiques précises relevant des spécificités de la marque qui sera engagée à collaborer au projet.

La garantie constructeur de l'ascenseur démarre le jour où celui-ci est réceptionné et mis en service et ce même si les parties communes et appartements ne sont pas encore réceptionnés dans leur totalité. C'est au Syndic, pour le compte de la copropriété, à qui revient la prise en charge des démarches de demande d'offres et des frais liés au contrat d'entretien de l'appareil qui aura été retenu dès le terme de sa période de garantie légale, soit 1 an après sa réception.

8.2 Mains courantes des escaliers intérieurs

Les mains courantes et les garde-corps sont réalisés sur mesures suivant les plans de détails établis par l'entrepreneur en concertation avec l'architecte. Ceux-ci sont réalisés en métal laqué. La teinte est laissée à l'appréciation du promoteur, bien que de coutume pour ce type d'immeuble la couleur est reprise de celle des menuiseries extérieures.

8.3 La rampe d'accès au parking

Réalisation de la rampe d'accès au niveau -1 (côté droit de l'immeuble) suivant la configuration de profil telle que figurant sur les plans d'exécution.

Le revêtement de finition de la rampe sera constitué soit de pavés autobloquants en béton type klinkers $\pm 22 \times 11 \times 6$ cm, soit en béton coulé en place dont l'aspect en surface présentera un effet strié (brossé).

8.4 Moyens de lutte contre l'incendie

Pour se conformer aux exigences des normes liées à la lutte contre l'incendie, un certain nombre de dispositifs et équipements sont prévus dans les parties communes ⁽²²⁾. Outre l'exutoire de fumées installé au sommet de la cage d'escalier intérieure et qui est repris au chapitre 3.2.5 ci-avant, d'autres moyens de lutte contre l'incendie font partie de la déclinaison dite « de base ». En voici l'énumération :

8.4.1 *Moyens de détection*

Une installation de détection d'incendie centralisée sera installée dans tous les locaux communs (halls, cage d'escalier, parkings, locaux techniques, ...). L'ensemble des détecteurs seront connectés entre eux et reliés à une centrale, alimentée par une batterie autonome en cas de coupure de courant.

Dans chaque appartement, 1 ou 2 détecteurs autonomes sur pile (1 pce./80m²) est prévu. Ce ou ces détecteurs, en fonction de la superficie de l'appartement, seront remis à leurs acquéreurs le jour de la réception provisoire pour qu'ils les installent à l'endroit de leur choix.

8.4.2 *Dispositif alerte-alarme*

Un dispositif alerte-alarme connecté à la centrale du point précédent sera installé dans l'immeuble avec une série de boutons poussoirs positionnés stratégiquement pour que les occupants puissent signaler tout dégagement de fumées ou départ de feu.

8.4.3 *Dévidoirs incendie*

Des dévidoirs muraux à alimentation axiale ou RIA (Robinets d'Incendie Armés) sont prévus à chaque étage, y compris au niveau du sous-sol. Ceux-ci sont intégrés dans une armoire en tôles d'acier (teinte rouge RAL 3000) avec porte et placés dans les halls communs des niveaux +1, +2, +3 et +4. Le RIA qui sera installé au niveau des sous-sols sera quant à lui positionné au sein de la zone de stationnement.

8.4.4 *Extincteurs*

Un extincteur à poudre de 6Kg/6L sera placé aux côtés de chaque dévidoir à alimentation axiale (1 par niveau). Dans la zone de parking en sous-sol, des extincteurs de 6Kg/6L seront accrochés au mur à des endroits visibles et facilement accessibles, à raison de minimum 1pce./150m². D'autres extincteurs seront également placés judicieusement à proximité des différents locaux techniques (à risques) ou dans le compartiment que pourrait former le regroupement d'une série de cavettes privatives (cf. zone « dégagement » devant les caves 1, 8 et 9).

8.4.5 *Eclairage de sécurité*

Un éclairage de sécurité par blocs autonomes sera installé de façon à baliser les dégagements, sorties et issues de secours lors d'une coupure de courant. Au choix et à l'appréciation de l'installateur, ces appareils pourront être directement intégrés dans les appareils d'éclairage des communs. Ceux-ci seront identifiables par une veilleuse de teinte verte (suivant les modèles).

8.4.6 *Pictogrammes et signalétique*

Une série de pictogrammes sera disposée dans les parties communes de l'immeuble afin d'assurer la signalétique en matière d'évacuation et d'intervention si un incident survenait.

8.4.7 *Plan d'évacuation*

Au moins un plan d'évacuation sera affiché dans les communs à chaque niveau indiquant le chemin pour rejoindre la sortie de l'immeuble.

8.4.8 *Escalier extérieur*

Les appartements situés à l'arrière de l'immeuble (A 1.3 ; A 2.3 et A 3.3) profitent de la présence d'un escalier de secours extérieur comme voie d'évacuation alternative à la cage d'escalier intérieure. L'escalier est réalisé intégralement en acier dont la finition en surface est galvanisée. Les volées de marches et paliers qui le composent sont adossés à la façade latérale droite et sont entourés sur les 3 autres faces extérieures par un habillage en tôle perforée.

(22) En matière de moyens de lutte contre l'incendie, seul le rapport des pompiers établi dans le cadre de la demande de permis ou à défaut les exigences requises par la zone de secours compétente constituent la seule référence du matériel et des dispositifs à installer dans l'immeuble.

Le matériel de lutte contre l'incendie fera l'objet d'un contrôle annuel à la demande et aux frais de la Copropriété.

8.5 **Boîtes aux lettres**

Dans l'attente des directives à recevoir de la part de « BePOST » en termes de positionnement des boîtes aux lettres, celles-ci seront soit placées dans le sas d'entrée de l'immeuble, soit directement à rue. Quelle que soit leur implantation, elles sont de type métallique avec finition par thermolaquage d'une teinte RAL standard.

8.6 Spécificités pour la cellule commerciale du rez-de-chaussée

La fonction de commerce intégrée au rez-de-chaussée est à l'origine de la présence d'un totem publicitaire en devanture dont la physionomie et l'implantation sont reprise dans la demande de permis d'urbanisme. Son financement reste entièrement à charge de l'acquéreur de la cellule.

La déclinaison dite de base comprend une gaine de grosse section avec tire-fil qui relie le futur totem et le local en vitrine à rue (à côté de la cabine haute tension).

De cette manière, une fois les travaux en devanture terminés, il sera toujours possible de procéder à l'installation d'une enseigne et au tirage du câblage électrique dédié sans devoir rouvrir des zones de pavage.



Séjour appartements type A 1.2 ; A 2.2 ; A3.2



Séjour appartements type A 1.1 ; A 2.1 ; A3.1

9 ABORDS

9.1 Généralités

Les travaux à mettre en œuvre font référence au plan d'aménagements extérieurs dressé par le bureau d'architectes après avoir fait l'objet d'éventuelles adaptations qui auraient pu être requises par les Administrations communales et/ou provinciale dans le cadre de l'octroi de permis. En outre, lors de la mise en exécution des travaux, ce plan, repris de la version de plans de demande de permis d'urbanisme, pourra toutefois encore faire l'objet d'adaptations, de corrections ou d'évolutions afin de garantir un résultat d'ensemble complet, fonctionnel et conforme à sa destination. Seuls les plans d'exécution finaux serviront de base aux travaux à réaliser.

Ces aménagements comprendront notamment :

- Les terrassements et le nivellement des terres.
- L'évacuation éventuelle des quantités excédentaires de terres.
- La création des zones d'accès carrossables, d'accès piéton et des zones de stationnement qui entourent l'immeuble en tenant compte d'une distinction de matériaux (pavés béton (normaux ou drainants), bordures, filets d'eau, avaloirs ; aire(s) de tarmac, de graviers, de « dalles gazon » ou d'alvéoles synthétiques + pierraille décorative, etc...). Le plan d'exécution final définira la nature de ces matériaux, leur teinte si nécessaire, de même que leur étendue au sol.
- La récupération des eaux de ruissellement issues des surfaces rendues carrossables et dont le niveau de perméabilité ne permet pas une infiltration progressive dans le sous-sol.
- Le positionnement des éclairages extérieurs destinés à baliser les zones d'accès et de stationnement.
- L'aménagement des parterres de plantations sur les zones définies comme étant communes : haie en hêtre ou en charme le long du trottoir (renfort de la haie par piquets en bois et 3 fils de fer tendues de piquets en piquets).
- La pose d'une clôture le long des limites mitoyennes si cela est nécessaire, c-à-d. si la configuration après travaux comporte des zones où il n'existe pas ou plus de séparation physique entre la parcelle et ses voisins directs. Cette clôture est constituée d'une série de supports (poteaux ronds) et d'un treillis tissé avec renforcements et contreventements nécessaires pour assurer le parfait maintien de l'ensemble.

Le nivellement de la parcelle en fin de chantier est destiné à profiler le relief autour du bâtiment ainsi que le long des limites mitoyennes de telle manière à faire coïncider le mieux possible les aménagements extérieurs avec le niveau des parcelles voisines et le niveau fini rez-de-chaussée de l'immeuble.

Il est également à noter que seules les terres arables issues des travaux réalisés sur l'étendue du terrain seront réutilisées si nécessaire (et en fonction des besoins) en couche finale autour du bâtiment ; il n'est pas prévu un apport de terre venant de l'extérieur. Le niveau supérieur de ces terres qui sera pris comme référence après les opérations de pré-nivellement tiendra compte d'un inévitable tassement qui se manifesterà pendant une certaine période post-travaux (niveau plus haut que la normale lors de la réalisation des travaux).

Le pavage est constitué majoritairement de pavés en béton coloré dans la masse de format carré (type « klinkers » $\pm 16\text{cm} \times 16\text{cm}$) ou rectangulaire ($\pm 22\text{cm} \times 11\text{cm}$) de teinte gris moyen et/ou gris foncé de manière à hiérarchiser les zones ⁽²¹⁾.

Les pourtours de la zone pavée sont délimités par des bordures en béton de teinte gris moyen (sauf le long de la façade et le long des aménagements du domaine public).

La réalisation et/ou la finition complète de la zone pavée en devanture ne pourra se faire qu'après le raccordement de tous les impétrants par les sociétés distributrices.

La mise en œuvre des zones végétalisées ne pourra se faire que lors des périodes et saisons propices à la reprise des végétaux et au développement du gazon. Par conséquent, il est possible que cette partie ne soit finalisée qu'en tout dernier lieu et peut-être même après la finition complète de l'immeuble. La non-finition des zones extérieures ne constitue en aucun cas un argument recevable pour la copropriété de

refuser la réception provisoire des parties communes. Le PV établi le jour de la réception provisoire fera bien évidemment mention de tous les travaux qui devraient encore être réalisés.

Dès que l'ensemble des plantations auront été mise en place, la copropriété prend en charge tous les frais d'entretien, de préservation, de taille, d'arrosage, d'apport d'engrais, etc... de manière à contribuer à un développement dans les meilleures conditions. Dans la déclinaison dite « de base » qui porte également sur les parties communes de l'immeuble, extérieurs compris, le promoteur n'a en effet pas prévu d'enveloppe budgétaire pour ce type de postes qui, par définition, sont extrêmement variables et incertains car au moment où ce document est finalisé, il n'est pas possible d'anticiper sur les réels besoins d'entretien qui seront nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état tel qu'il satisfera l'ensemble des membres de la copropriété. Il en revient donc au Syndic, dès sa nomination et au lendemain de la première assemblée générale de prendre toutes les initiatives nécessaires en concertation avec son Conseil de copropriété pour organiser la gérance en bon père de famille.

⁽²¹⁾ *Le modèle de pavage retenu pourra être de type « drainant ».*

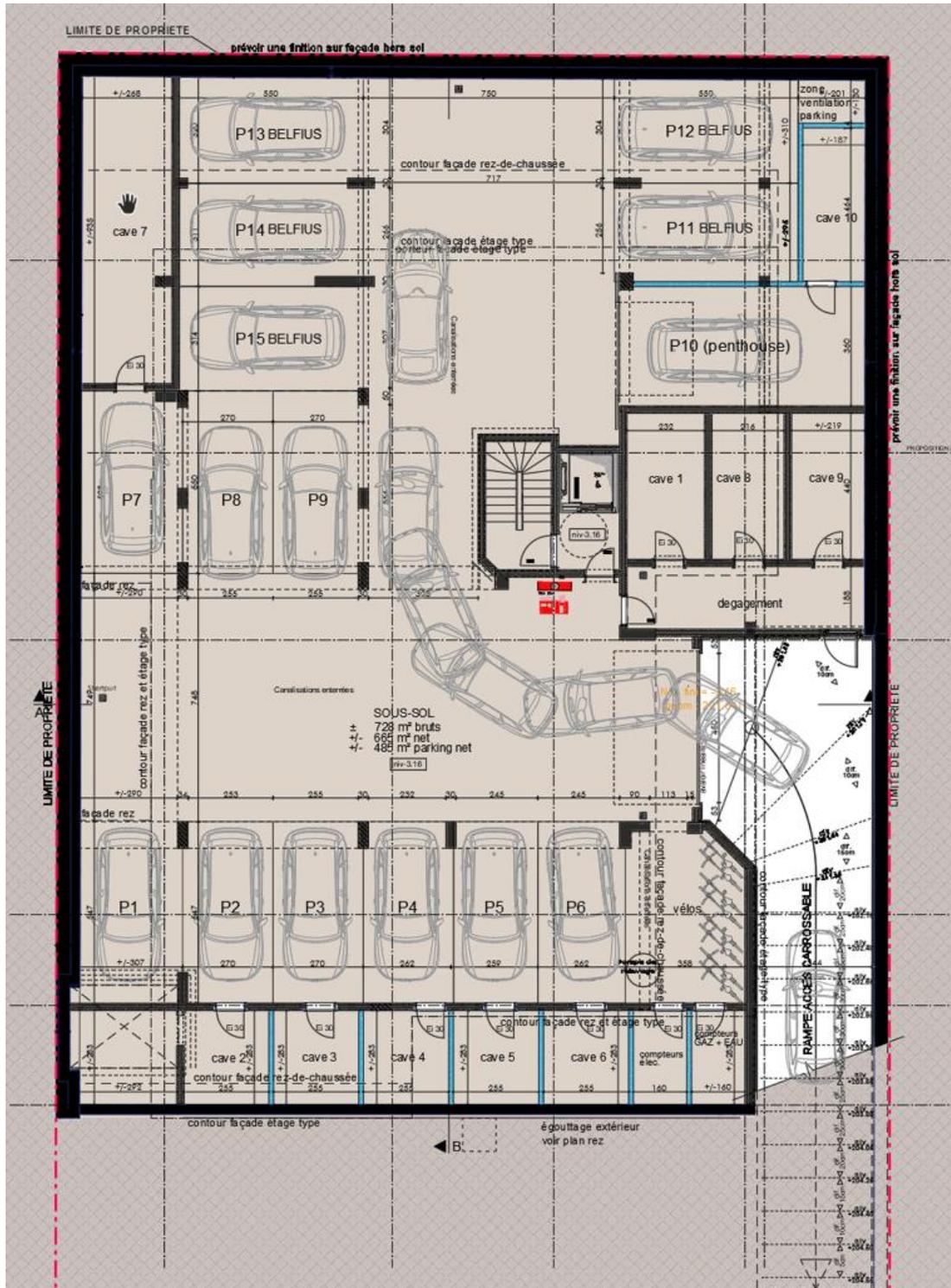
10 REMARQUES GENERALES

- a) Bien qu'ayant fait l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration du matériel commercial et technique lié à la promotion du projet dont ce cahier des charges fait partie, les informations qui y sont reprises sont données sous réserve d'erreur(s) de saisie et/ou de modification(s) éventuelle(s) lors de l'établissement des plans d'exécution.
- b) De manière générale, en cas de contradiction(s), le cahier des charges de référence prévaut.
- c) Les honoraires de l'architecte sont inclus dans le prix de vente des appartements.
- d) Des frais d'architecte supplémentaires pourront toutefois être portés en compte à tout acquéreur qui souhaiterait apporter des changements aux plans d'exécution (prestations supplémentaires à convenir entre parties au cas par cas).

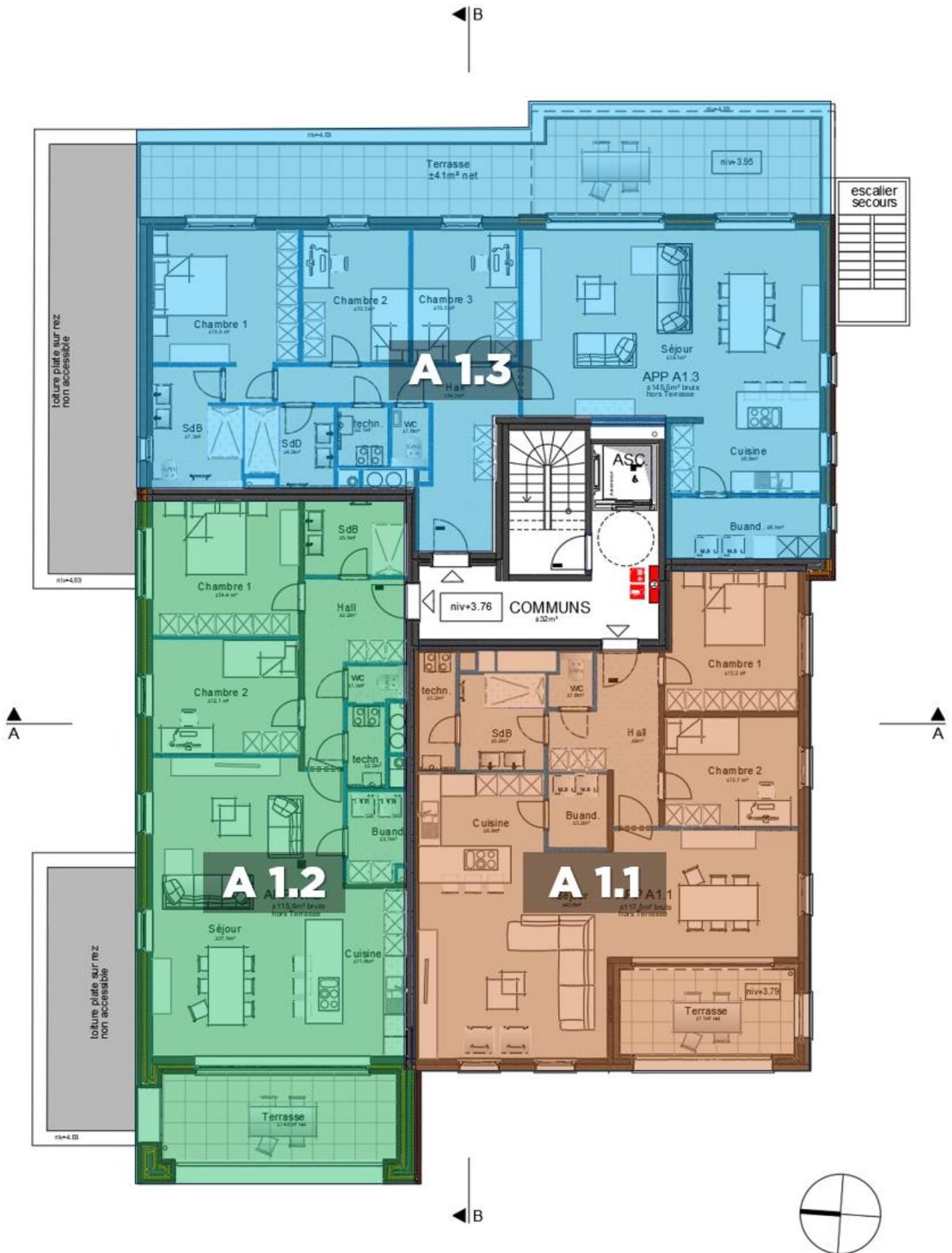
11 PLANS ETAGES

Plans de vente diffusés à titre indicatif dans leur version plateau par plateau (non contractuels sous réserve du plan d'exécution final).

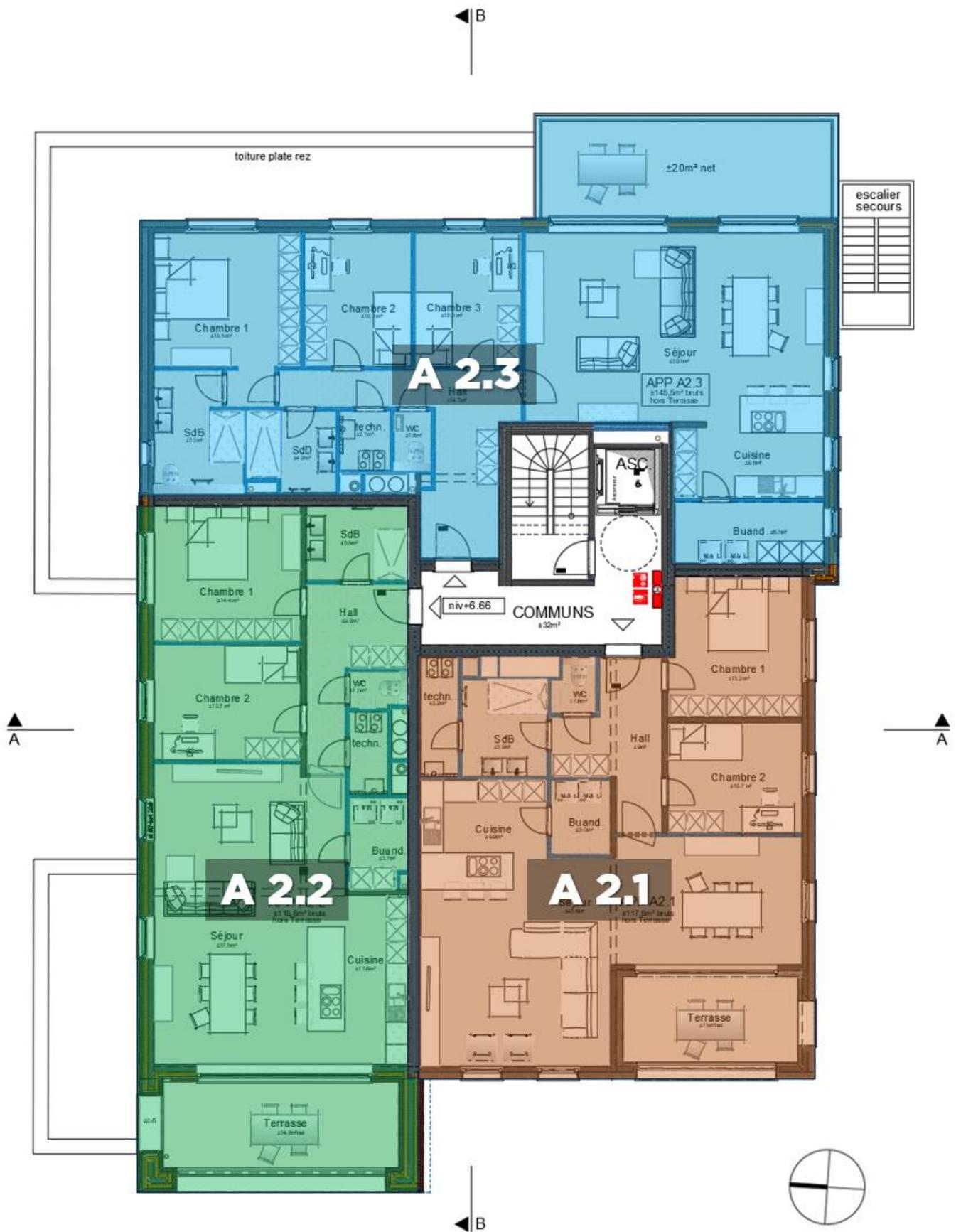
11.1 Résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » - Niveau sous-sol



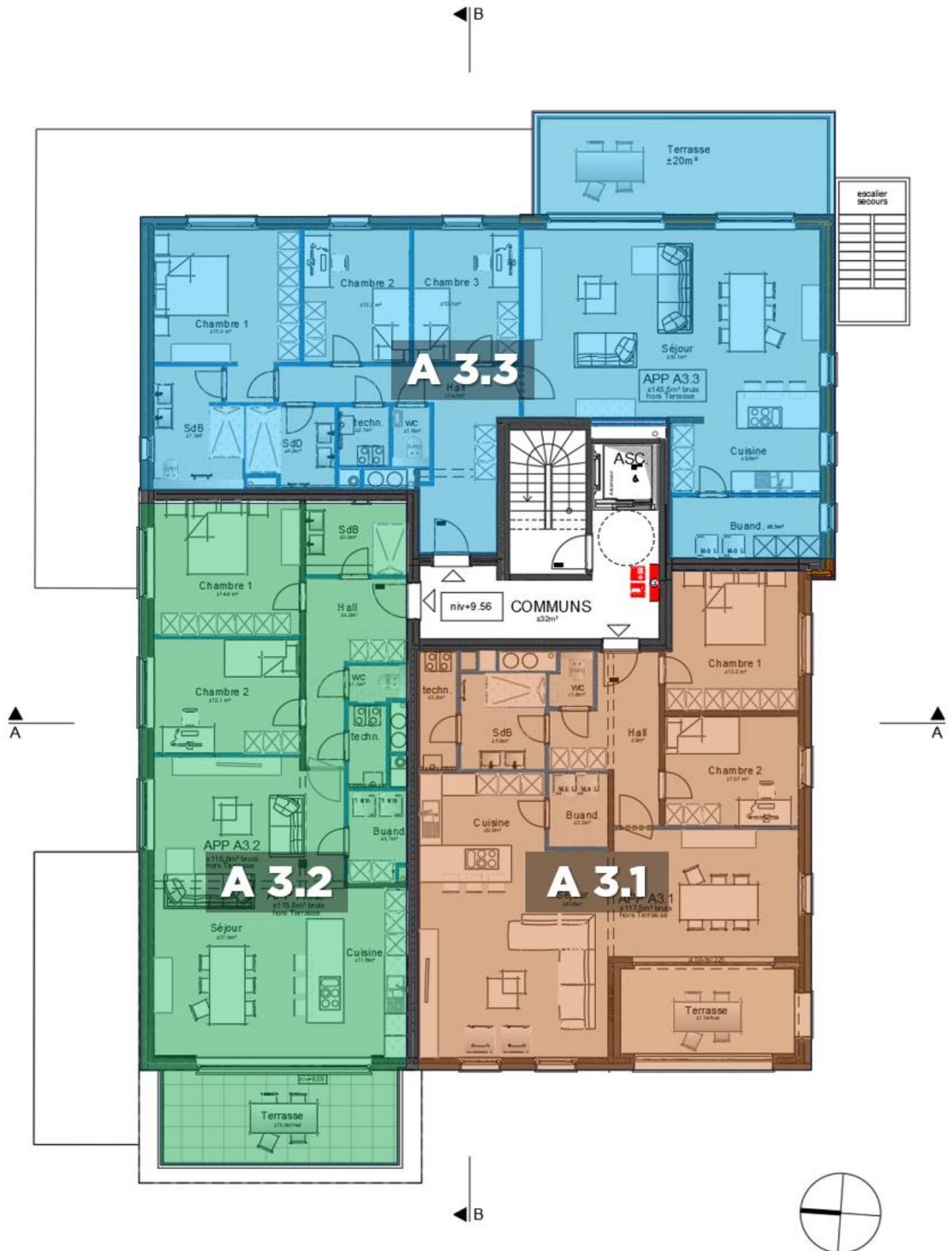
11.3 Résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » - Niveau +1



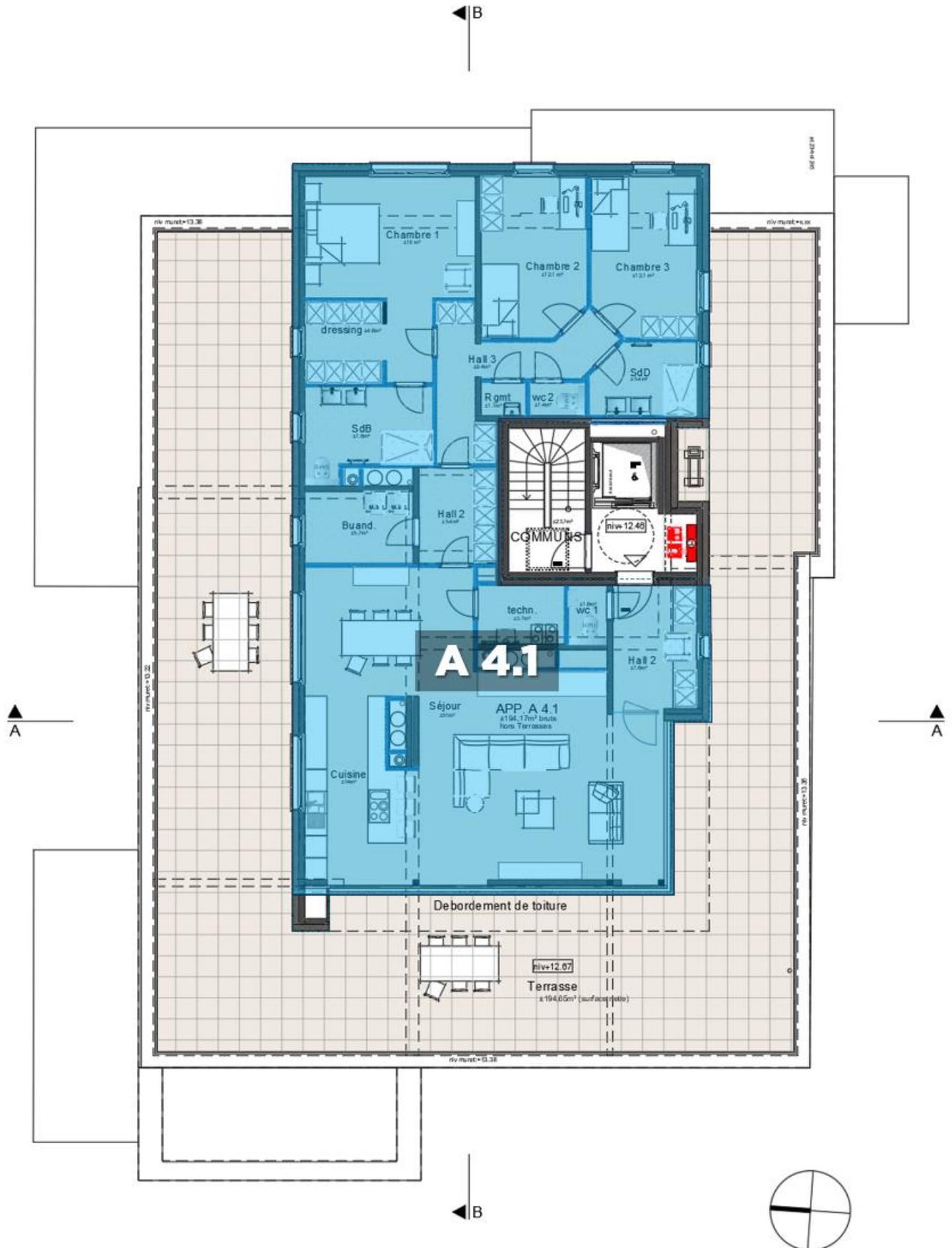
11.4 Résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » - Niveau +2



11.5 Résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » - Niveau +3



11.6 Résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » - Niveau +4



11.7 Résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » - Implantation générale



11.8 Résidence « PAR-DELÀ L'HORIZON » - Simulations 3D

