



CAHIER DES CHARGES

PROMOTEUR

SOTRABA S.A.
Ch^{ée} de Nivelles 121
7181 Arquennes
067/87.85.01
www.sotraba.be

RESPONSABLE COMMERCIAL

Jérôme Deuson
0476/29.23.73
Didier Eggermont
0475/71.42.86

ARCHITECTE

DDV SRL
Olivier Dorchy
Rue de Sotriamont 24 bte 1
1400 Nivelles

PEB

PEB-conseil
Av. Fontaine à l'Hermitte 13
7090 Hennuyères

STABILITÉ

Lemaire ing.
Rue du Fort 7 bte 1
4460 Grace-Hollogne



LA QUALITÉ SANS CONCESSION
DEPUIS 1981

Proche de vous !

SOTRABA
THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM

INFOS ET VENTE:
067/87.85.01 – WWW.SOTRABA.BE

Table des matières

1	CONDITIONS GENERALES	4
1.1	Préambule	4
1.2	Les plans	4
1.3	Description de l'immeuble	4
1.4	La formule de « promotion immobilière »	4
1.5	Les installations techniques privatives et répercutions communes	5
1.6	Divergences par rapport aux plans de vente	5
1.7	Modifications demandées par l'acquéreur	5
1.8	Suppression des travaux	6
1.9	Occupation de l'appartement	6
1.10	Raccordements extérieurs	6
1.11	Visite de chantier	7
1.12	Frais de pré chauffage	7
1.13	Travaux de décorations après réception provisoire	7
1.14	Choix des matériaux	7
1.15	Images qui illustrent le cahier des charges et les documents de ventes	8
2	GROS-ŒUVRE COUVERT FERME	8
2.1	Gros-œuvre	8
2.1.1	Démolitions et terrassements	8
2.1.2	Fondations	8
2.1.3	Béton armé, prédalles et hourdis	8
2.1.4	Structures	8
2.1.5	Escaliers	8
2.1.6	Revêtements de façades	8
2.1.7	Maçonneries non portantes	9
2.1.8	Balcons extérieurs	9
2.2	Seuils et pierres bleues	9
2.3	Toitures	9
2.3.1	Toiture en pente	9
2.3.2	Toitures plate	9
2.4	Menuiserie extérieure	10
2.4.1	Châssis et quincaillerie	10
2.4.2	Caractéristiques de la 1ère porte du sas d'entrée (entre sas et zone extérieure) :	10
2.4.3	Caractéristiques de la 2ème porte du sas d'entrée (entre hall commun et sas) :	10
2.4.4	Vitrerie	10
2.4.5	Garde-corps extérieurs	10
3	PERFORMANCES ENERGETIQUES (PEB)	10
3.1	Niveau global	10
3.2	Isolation thermique des parois extérieures	11
3.2.1	Menuiseries extérieures	11
3.2.2	Façades	11
3.2.3	Dalle rez-de-chaussée et/ou du 1er étage	11
3.2.4	Toiture en pente	11
3.2.5	Dalle de toiture plate	11
3.3	Isolation thermique et acoustique des parois intérieures	11
3.3.1	Murs entre 2 appartements	11
3.3.2	Murs entre 1 appartement et une zone commune comprise dans le volume chauffé	11
3.3.3	Plancher entre 2 appartements	11
4	EGOUTS	14
4.1	Les eaux usées	14
4.2	Les eaux de pluie	14
4.3	Remarques	14

5	PARACHEVEMENTS ET FINITIONS	14
5.1	Enduits	14
5.1.1	Les murs en maçonnerie	14
5.1.2	Les plafonds	14
5.1.3	Les cloisons	14
5.1.4	Remarque(s)	14
5.2	Caissons et faux-plafonds techniques	14
5.2.1	Faux-plafonds techniques et caissons cache tuyaux	14
5.2.2	Caisson pour chasse de WC encastrée	15
5.3	Chapes	15
5.3.1	Pré-chapes isolantes	15
5.3.2	Chape flottante dite « à carreler »	15
5.4	Revêtement de sol et de murs intérieurs	15
5.4.1	Revêtement de sols intérieurs des parties privatives	15
5.4.2	Revêtement de sols intérieurs des parties communes	15
5.4.3	Revêtement de sol type industriel en béton poli	15
5.4.4	Revêtement de murs intérieurs des parties privatives	16
5.4.5	Marbrerie	16
5.4.6	Joints de silicone	16
5.5	Revêtement de sol extérieurs	16
5.5.1	Revêtement de sols extérieurs des parties privatives	16
5.6	Menuiseries intérieures	16
5.6.1	Parties privatives	16
5.6.2	Parties communes	17
5.6.3	Remarque(s)	17
5.7	Peintures	17
5.7.1	Parties privatives	17
5.7.2	Parties communes	17
5.8	Cuisine	18
5.8.1	Généralités	18
5.8.2	Remarques	18
6	TECHNIQUES SPECIALES	18
6.1	Electricité	18
6.1.1	Généralités	18
6.1.2	L'installation dans les appartements	18
6.1.3	Panneaux photovoltaïques	19
6.1.4	Remarque(s) spécifique(s) au projet	19
6.2	Chauffage	19
6.2.1	Généralités	19
6.2.2	Pompe à chaleur air/eau	19
6.2.3	Remarque(s) spécifique(s) au projet	20
6.3	Ventilation double flux (type D)	20
6.3.1	Généralités	20
6.3.2	Remarque(s) spécifique(s) au projet	20
6.4	Installation sanitaire	20
6.4.1	Généralités	20
6.4.2	L'installation dans les appartements	21
6.4.3	Listing des équipements par appartement	21
6.4.4	Remarque(s) spécifique(s) au projet	21
6.4.5	Equipements sanitaire dans les communs	22
7	DIVERS (équipements spéciaux des parties communes)	22
7.1	Ascenseur	22
7.2	Moyens de lutte contre l'incendie	22
7.2.1	Dispositif alerte-alarme	22
7.2.2	Moyens de détection	22
7.2.3	Dévidoirs incendie	22
7.2.4	Extincteurs	22
7.2.5	Exutoire de fumées	22
7.2.6	Eclairage de sécurité	22
7.2.7	Pictogrammes et signalétique	22
7.2.8	Plan d'évacuation	22
8	ABORDS	23
9	REMARQUES GENERALES	23

1 **CONDITIONS GENERALES**

1.1 **Préambule**

Le présent Cahier des Charges porte sur la construction d'un immeuble à appartements dénommé résidence Clos des Remparts. Il s'agit d'un document qui est principalement édité pour que les candidats acquéreurs puissent 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 le volet lié au niveau de finitions que le promoteur a retenu tout spécialement pour le projet.

L'ensemble des appartements proposés à la vente sont prévus pour être livrés à leurs futurs acquéreurs entièrement parachevés.

Le bâtiment se construit à l'emplacement d'un ancien bâtiment administratif à démolir. Ce projet est donc potentiellement éligible à un taux de TVA 6 % (pour autant que les conditions liées aux acquéreurs soient remplies).

1.2 **Les plans**

Les plans de référence sur base desquels le cahier des charges a été établi sont les plans de permis daté du 11 Juillet 2024 (référence : PB 17/2024).

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 postériori 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, réglera 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.

1.3 **Description de l'immeuble**

Présentation rapide des principales caractéristiques :

- Le projet consiste en la construction d'un immeuble multi-résidentiel comprenant un total de 12 unités de logement : 9 appartements de 2 chambres et 3 appartements de 3 chambres.
- Chaque appartement est identifiable sous une référence qui apparaît sous la forme d'une lettre suivie de 2 chiffres (« A 1.2 »). Le « A » pour l'aile du bâtiment ; le premier chiffre (de « 0 » à « 2 ») pour le niveau de référence où se situe l'appartement et le second chiffre (de « 1 » à « 5 ») pour la position de l'appartement en question sur un plateau d'étage.
- Le rez-de-chaussée du bâtiment est uniquement réservé aux fonctions techniques, halls d'entrée, parkings et caves. Il comporte 12 emplacements de parkings en espace commun fermé, 11 caves, les emplacements vélos, les caves poubelles et caves compteurs.
- Un grenier est prévu au 3^{ème} étage. Ce grenier sera lié à un des deux appartements du 3^{ème} étage.

La Résidence Clos des Remparts 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 ou plusieurs terrasses sous la forme d'un balcon débordant ou sur toiture.

1.4 **La formule de « promotion immobilière »**

Seul le présent cahier des charges et les plans établis par l'architecte engagent la responsabilité du promoteur quant aux travaux à réaliser dans les appartements vendus.

Chacun des appartements est proposé à la vente entièrement parachevé (« prêt à occuper »). Pour ce projet, le promoteur a défini, conjointement avec l'architecte, la nature de l'ensemble des matériaux et matériels standards qui constituent la déclinaison dite « de base ».

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.

1.5 **Les installations techniques privatives et répercussions communes**

Tous les appartements de l'immeuble disposent d'une buanderie destinée à regrouper l'échangeur de chauffage par pompe à chaleur et le groupe de ventilation individuel, ainsi que le tableau électrique qui renferme les fusibles et les appareils ménagers : séchoir et machine à lessiver. Certains appartements disposent d'un groupe de ventilation en faux plafond au lieu de la buanderie; bien que plafonnée comme les autres pièces de l'appartement, tous les équipements techniques y sont prévus en pose apparente (échangeur PAC, groupe de ventilation, tableaux de fusibles, câbles, collecteurs, tuyauteries, gainages dédiés, etc...).

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 (!). 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. ...) 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...).

(!) Il n'y a pas ni faux-plafond, ni caisson cache-tuyaux dans un « local technique » (ou à défaut dans la buanderie) puisqu'il s'agit d'une pièce où toutes les installations techniques sont destinées à rester apparentes.

1.6 **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 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 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.

1.7 **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...).

Sous certaines conditions, des modifications à la déclinaison « de base » sont possibles. A la demande de l'acquéreur, ces changements restent strictement limités aux choix de parachèvements 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 parachèvements 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 justifier ses motifs, 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, 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, formalisé par un avenant ^(?). 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. ^(?) 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.
1.8	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.
1.9	Occupation de l'appartement	La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation. L'aménagement de son bien par l'acquéreur (meubles, éléments de décoration 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. A noter toutefois que le dépoussiérage qui sera réalisé ne doit pas être compris comme un « nettoyage de fond en comble » du logement, ainsi que des menuiseries extérieures ou des terrasses et balcons ; il permet d'examiner l'ensemble des pièces et de leurs éléments constituant de manière à remarquer toute anomalie ou manquement. La notion de « niveau 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 (notion de « 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 (avenants après signature au contrat de base). Cette remise de clés pourra donc se faire soit à la réception provisoire, soit après celle-ci.
1.10	Raccordements extérieurs	Les frais de raccordement de l'immeuble aux divers réseaux d'égout, 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. 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 6.500 € HTVA par appartement quelle que soit sa superficie. Ce montant n'est toutefois 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 électrique intelligent, étudié en fonction de la pompe à chaleur et des panneaux photovoltaïques – 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/ou PROXIMUS ^(3 et 4) en attente également dans l'appartement avec connexion en attente dans le local technique. Le forfait comprend aussi la quote-part de chacun dans les frais de raccordements des installations communes (compteur électrique et compteur(s) d'eau). En temps voulu, la société promotrice demandera aux Acquéreurs d'opérer la demande d'ouverture des compteurs à son nom (gaz, électricité et eau) et, le cas échéant, d'en financer les éventuels frais qui lui seraient réclamés au cas par cas. Par la suite, tous les frais liés aux connexions, mise en service, abonnements VOO et/ou PROXIMUS sont intégralement à la charge des acquéreurs en fonction de leurs besoins ; le forfait évoqué ci-avant ne couvrant pas des spécificités qu'il est impossible d'anticiper aujourd'hui sans connaître de manière précise les souhaits de chacun des futurs occupants. ^(?) en fonction des disponibilités sur les réseaux VOO et PROXIMUS existants, il est possible que seul l'un ou l'autre opérateur réponde
		<i>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.</i> ^(*) 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 au moment des formalités pour les raccordements généraux de l'immeuble.
1.11	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 pout 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 truffé 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.
1.12	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). 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. Malgré la mise en route du système de chauffage, si l'exécution
1.13	Travaux de décorations après réception provisoire	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 de la situation. Les opérations pourront reprendre dès que les paramètres hygrométriques des éléments de construction intérieurs auront retrouvé des valeurs normales. Au moment de la prise de possession par l'acquéreur de son appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment. 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 mouvement de tassement au droit d'un joint de dilatation, etc...). L'aspect inesthétique disparaîtra lors de l'application des finitions en fonction du degré de préparation mis en œuvre par les corps de métier choisis par l'acquéreur (retouches à l'endu, peintures, voile de verre ou papier peint, etc...). Les travaux préparatifs avant mise en peinture de l'appartement ne font pas partie de la présente entreprise (ponçage, colmatage, joints souples acryliques au raccord murs/plafond ou châssis de fenêtre/murs, etc...). Là aussi, le niveau d'exigences de chacun étant tellement différent et subjectif dans le domaine des toutes dernières finitions, qu'il n'est pas possible de proposer une formule « standard » qui puisse parvenir à satisfaire tout le monde unilatéralement. Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux la première année de l'occupation de l'appartement et surtout d'attendre le séchage intégral des supports à traiter. En ce qui concerne le garnissage des fenêtres, il est également conseillé aux acquéreurs de ne rien entreprendre avant la première assemblée générale des copropriétaires, celle-ci décidant généralement d'imposer une teinte uniforme pour les rideaux ou autres garnitures à placer aux fenêtres de la façade principale de manière à soigner l'aspect esthétique du bâtiment. Il est bien entendu que les fenêtres peuvent parfaitement rester sans garniture.
1.14	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 auprès des fournisseurs partenaires de la société promotrice : revêtements de sol, faïences, tablettes de fenêtre, appareils sanitaires, portes intérieures, 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

2.3.2.3 Corniches et descentes d'eau pluviale

La récupération des eaux de pluie de toiture est assurée par un réseau de tuyaux de descente en zinc pré-patiné qui longent les façades avant d'être raccordés sur le réseau d'égouttage enterré. Leur nombre et leur positionnement sont repris sur les plans d'exécution. Leur section s'adaptera aux volumes d'eau à récolter des différents pans de toiture.

2.4 **Menuiserie extérieure**

2.4.1 *Châssis et quincaillerie*

Les menuiseries extérieures seront réalisées en profilés PVC de ton gris anthracite aspect structuré côté extérieur et de ton blanc lisse pour la partie intérieure.

Les portes des sas d'entrée sont, quant à elles, en aluminium thermolaquée de même teinte que les menuiseries extérieures.

Les profilés sont 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.

Les sens d'ouverture et la configuration précise des menuiseries extérieures sont définis sur les plans d'exécution (ouvrant simple, double ouvrant, tombant intérieur, fonction oscillo-battante, porte-fenêtre ou porte coulissante, présence d'une grille de ventilation, etc...). Aucune modification ne sera admise à posteriori.

Tous les séjours disposent d'au moins une porte fenêtre coulissante.

2.4.2 *Caractéristiques de la 1^{ère} porte du sas d'entrée (entre sas et zone extérieure) :*

- En aluminium, entièrement vitrée (double vitrage clair) avec éventuellement une partie fixe latérale vitrée ;
- 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.

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

- En PVC, entièrement vitrée (double 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-parlophone.

2.4.4 *Vitrerie*

Tous les vitrages des locaux privatifs et communs en communication avec l'extérieur seront des vitrages doubles super isolants ($U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{.K}$).

Les vitrages respectent la norme NBN S 23-002 relative aux conditions d'application des vitrages de sécurité pour les bâtiments neufs.

Les vitrages des parties privatives respectent des performances acoustiques améliorées.

2.4.5 *Garde-corps extérieurs*

- Les ferronneries extérieures (garde-corps balcons) sont constituées d'une structure en métal qui supporte un vitrage de sécurité. La structure reçoit une peinture de finition en surface par procédé de thermolaquage en usine dont la teinte RAL 7016 est assortie aux 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.
- Les garde-corps en toiture protégeant l'accès unique aux installations extérieures est en acier laqué et uniquement muni de lisses horizontales.
- Aux endroits utiles, pour éviter les vues directes depuis un balcon voisin, le garde corps est remplacé par un brise vue en structure acier et vitrage de sécurité translucide.
- Terrasses arrières du 1er (appartements A1.3 ; B1.1 & B1.2) , une cloison de séparation en lattes de bois (ou bois composite) de +/-180 cm est prévue afin d'intimiser les terrasses. Les pourtours des terrasses disposent d'un garde-corps en bois (ou bois composite) avec lattes ajourées (type claustra) de +/- 110 cm de haut.

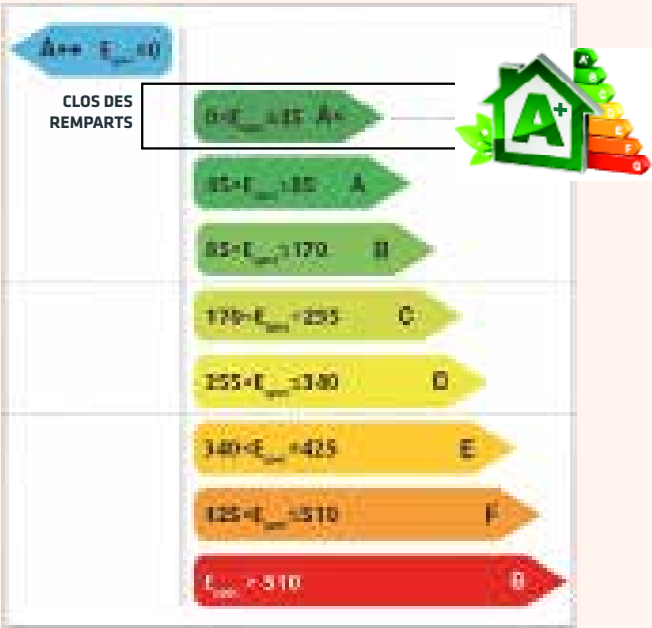
3 **PERFORMANCES ENERGETIQUES (PEB)**

3.1 **Niveau global**

L'ensemble des appartements du projet Clos des Remparts sont classés A+ (*) sur une échelle de valeur qui compte un total de 7 lettres (de A à G) à voir échelle des valeurs ci-dessous avec des valeurs de $E_{spéc}$ inférieures à $45 \text{ kWh/m}^2\text{an}$.

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 ($E_{spéc}$) est le rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire d'une unité PEB et 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.

(*) Lettre A+ : Très excellente performance énergétique, pour un logement dont la consommation est inférieure à $45 \text{ kWh/m}^2\text{an}$.

Lettre A : excellente performance énergétique, pour un logement dont la consommation est inférieure à $50 \text{ kWh/m}^2\text{an}$.

Lettre B : très bonne performance énergétique, pour un logement dont la consommation est comprise entre 51 et $90 \text{ kWh/m}^2\text{an}$.

Voir l'étude du CEHD (Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie) intitulée « Performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels en Wallonie – EDITION 2019 » à https://cehd.be/media/1233/19_09_23_rapport_peb.pdf

3.2 **Isolation thermique des parois extérieures**

En termes de Performances Energétiques des Bâtiments, le responsable PEB a considéré que le volume dit « chauffé » se composait de l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des parkings, caves et locaux techniques du rez-de-chaussée. Les volumes hall / sas, escaliers et ascenseurs du rez-de-chaussée sont donc entièrement isolés par les parois verticales et par le 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 :

3.2.1 *Menuiseries extérieures*

Les châssis de fenêtre se composent de profilés PVC et de doubles vitrages super isolants ($U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{.K}$). 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 (03/06/2022).

3.2.2 *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 +/-10 cm .

3.2.3 *Dalle rez-de-chaussée et/ou du 1^{er} étage.*

Une chape isolante en mousse de polyuréthane projeté d'une épaisseur de +/-10 cm recouvre la dalle du rez-de-chaussée.

3.2.4 *Toiture en pente*

Les plafonds sous les versants de toitures et sois de combles perdus sont isolés par des matelas en laine minérale d'une épaisseur de +/-22 cm places entre les fermettes

préfabriquées de la charpente avec interposition d'un film pare-vapeur pour éviter tout phénomène de condensation et optimise l'étanchéité à l'air de la résidence.

3.2.5 *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 +/-12 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 +/-10 cm de PU décrit ci-dessus.

Pour les toitures plates sur volume non chauffé (garage), l'isolant PU aura une épaisseur de 6 cm.

3.3 **Isolation thermique et acoustique (*) des parois intérieures**

3.3.1 *Murs entre 2 appartements*

Les murs intérieurs séparatifs entre 2 appartements sont systématiquement doublés et un matelas à la fois isolant thermique et phonique de +/-4 cm en laine minérale est incorporé entre les 2 murs structurels.

3.3.2 *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 murs avec incorporation d'un matelas isolant thermique et phonique de +/-4 cm en laine minérale, incorporé entre les 2 murs structurels.

3.3.3 *Plancher entre 2 appartements*

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

- Chape isolante acoustique = mousse de polyuréthane projeté de type PUR (épaisseur +/-3 cm) à voir détails chapitre 5.3.1.1 ci-après.
- Chape isolante thermique + acoustique = mousse de polyuréthane projeté de type PUR (épaisseur +/-5 cm) à voir détails chapitre 5.3.1.2 ci-après.

L'isolation acoustique aux bruits aériens est assurée par la masse volumique importante des planchers réalisés en béton plein de min. 10 cm d'épaisseur.

Il est à noter que les planchers sont discontinus d'une unité à l'autre et ne transmettent donc pas les bruits de contact.

(*) 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.

FAÇADE (BRIQUE)

- Briques posées à plein bain de mortier
- Vide (3 cm)
- Isolant polyuréthane (10 cm)
- Blocs silico- calcaire (15 cm)
- Plafonnage

MENUISERIES EXTÉRIEURES

- PVC de ton gris moyen
- Vitrage double isolant (Ug= 1.0W/m²K)

DALLE SUR TOITURE PLATE

- Dalle sur plots ou gravier roulé
- Etanchéité de toiture
- Isolant polyuréthane (12 cm)
- Béton de pente
- Dalle béton armé

DALLE ENTRE ÉTAGES

- Revêtement (+/- 1 cm)
- Chape ciment (6 à 7 cm)
- Chape isolante de type PUR (3 + 5 cm)
- Dalle béton armé, prédalles

DALLE SUR PARKINGS

- Revêtement (+/- 1 cm)
- Chape ciment (6 à 7 cm)
- Chape isolante de type PUR (10 cm)
- Dalle béton armé, prédalles

DALLE DE SOL

- Dalle béton armé lissé
- Empierrement

TOITURE

- Panneaux photovoltaïques
- Couverture terre cuite anthracite
- Sous toiture de type delta-Fol PVE
- Lattage + contre lattage
- Isolation laine de verre (22 cm)
- Charpente industrielle

CORNICHES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

- Corniches et descentes d'eau pluviale en zinc

SEUILS

- Pierre bleue

CRÉPIS

- Crépis de ton beige
- Isolation EPS grafité (14 cm)
- Blocs silico-calcaire (15 cm)

GARDE-CORPS

- Panneaux vitrés
- Teinte assortie aux châssis

BALCONS

- Béton architectonique

SÉPARATION

- Panneaux en bois

TERRASSES SUR PARKINGS

- Dalles sur plots
- Étanchéité de toiture
- Isolant polyuréthane (6 cm)
- Béton de pente
- Dalle béton armé, prédalle



4	EGOUTS	4.3	Remarques	de gros œuvre. Ces gaines, reliant le groupe aux différents locaux à desservir en pulsion et en reprise d'air, seront dès lors fixées au plafond des appartements (voir chapitre 6.3 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 simples caissons « cache-tuyaux ». Ceux-ci sont réalisés en plaques de plâtre sur ossature métallique ou en panneaux de MDF pour les caissons, au choix du promoteur et présenteront un degré de finition équivalent à « F2a ». Les zones avec faux-plafonds se limitent aux locaux dits « secondaires » (hall, salle d'eau, dressing, etc...).	5.4	Revêtement de sol et de murs intérieurs		
4.1	Les eaux usées	5	<u>PARACHEVEMENTS & FINITIONS</u>	A noter également que les zones identifiées sur les plans de vente avec passage de gaine(s) sont données à titre purement indicatif et provisoire 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.	5.4.1	<i>Revêtement de sols intérieurs des parties privatives</i>		
	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...). L'importance de 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 d'égout en voirie.	5.1	Enduits			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.		
	Des chambres de visite intérieures ⁽⁹⁾ et/ou extérieures sont prévues aux endroits stratégiques de jonction ou constituent l'accès aux cuves enterrées (puits de pompe de relevage, fosse septique, etc...) ; le nombre de ces chambres sera déterminé sur les plans d'exécution.	5.1.1	<i>Les murs en maçonnerie</i>		5.4.1.1	<u>Revêtement de sol en carrelages :</u>		
	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.		Tous les murs porteurs en maçonnerie lourde des locaux habitables sont revêtus d'un enduit mince, y compris les parties communes ; à l'exception des zones caves, garages, circulations, ... au rez-de-chaussée et qui sont hors du volume chauffé.	5.2.2		- 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 +/- 60 cm X 60 cm. - 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.		
	Les eaux de ruissellement provenant des toitures terrasses ou balcons, pour autant qu'elles soient récupérées par des tuyaux de descente, seront collectées par un réseau séparatif qui permet de séparer les eaux usées aux eaux pluviales. 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.	5.1.2	<i>Les plafonds</i>			5.4.2	<i>Revêtement de sols intérieurs des parties communes</i>	
	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).		Tous les plafonds des locaux habitables reçoivent également un enduit de finition y compris les parties communes ; à l'exception des zones caves, garages, circulations, ... au rez-de-chaussée et qui sont hors du volume chauffé.	5.3			La déclinaison dite « de base » prévoit 2 types de revêtements de sol : les carrelages et la dalle de béton poli.	
	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.	5.1.3	<i>Les cloisons</i>		Chapes		5.4.2.1	<u>Revêtement de sol en carrelages :</u>
			Les cloisons sont en bloc de plâtre pleins et lissée. Lissées au moyen d'un enduit pelliculaire de type barbotine lors des opérations de finitions (après encastrement des techniques spéciales).		Comme cela a déjà été évoqué succinctement ci-avant (cf. chapitre 3 « 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.			- 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), - les paliers d'étage de la cage d'escalier, - les différents paliers d'étage donnant accès aux appartements.
		5.1.4	<i>Remarque(s)</i>				5.4.3	<i>Revêtement de sol type industriel en béton poli</i>
4.2	Les eaux de pluie		Si ce poste comprend la prise en charge en fin de chantier des 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 à coup sûr 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.					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.
	Conformément aux plans de permis d'urbanisme, le projet prévoit la collecte des eaux de pluie avant rejet à l'égout dans deux citerne à eau de pluie d'une contenance de 10 000L chacune . Cependant, compte tenu du risque de créer des tensions et des divergences entre occupants sur les modalités du système à mettre en place, la société promotrice a préféré prendre la décision de ne pas utiliser cette eau, même à usage commun ; seul une pré-installation est prévue avec la liaison entre citerne et local compteurs d'eau par un tuyau SOCAREX en attente et une gaine annelée avec tire-fil. Ce pré-équipement est suffisant pour installer et raccorder un groupe hydrophore à postériori aux frais et sous la responsabilité exclusive de la copropriété.	5.2	Caissons et faux-plafonds techniques					- Locaux concernés : Ensemble du radier du niveau de rez-de-chaussée (sauf dans les halls d'entrée). - 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'étanchonnement, stockage de matériaux et de machines, stagnation d'eau en surface, etc. ...).
	Le trop-plein de la citerne d'eau de pluie est raccordé sur le réseau d'égouttage de l'immeuble.	5.2.1	<i>Faux-plafonds techniques et caissons cache tuyaux</i>					
			Parmi les techniques spéciales, seule la ventilation ne permet pas l'encastrement complet du réseau de gaines dans les éléments					

5.4.4 *Concernant le revêtement de murs intérieurs des parties privatives, le niveau de planéité qui sera observé est compatible avec la destination des lieux (classe IV). 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) : 30,00 €/m² hors TVA
- Locaux concernés : salles d'eau.
 - Les pans de murs concernés par les faïences sont ceux entourant les douches et baignoires. La déclinaison dite « de base » prévoit de couvrir les pans de mur jusqu'au plafond.

5.4.5 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 (sauf choix fait par le client préalablement à la pose). 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 encastres de part et d'autre dans la maçonnerie, sur une profondeur de +/-1 cm. Ils dépasseront la face du plafonnage de +/-2 cm.

5.4.6 Joints de silicone

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.

5.5 Revêtement de sol extérieurs

5.5.1 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.

5.5.1.1 Revêtement de sol en béton lavé :

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, c'est soit le même type de réparations qui sera opéré, soit l'ajout d'une rondelle en inox pour couvrir la réservation.

5.5.1.2 Revêtement de sol en dalles ou carrelages sur plots :

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 2.3.2 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.

5.6 Menuiseries intérieures

5.6.1 Parties privatives

5.6.1.1 Portes palières :

Les appartements sont accessibles via une porte palière de sécurité anti-effraction de classe III de type VULCANO 30 SENTRY 1 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, se caractérise par de multiples fixations dans la maçonnerie, par des paumelles inox, un ensemble de 13 points de fermeture (à la serrure, 1 en haut, 1 en bas-côté serrure (crochet), 6 griffes anti-dégondage fixes côté charnières) et un cylindre de sécurité avec certificat de propriété (cylindre de type « à bouton »).

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 +/-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 aggloméré côté extérieur d'une feuille de finition de teinte gris uni ne nécessitant aucun autre traitement de finition à 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, quant à elle, de type BAJO Rf 30' et composée 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 thermo-laquage de teinte gris uni.

5.6.1.2 Portes intérieures en verre :

Dans chaque appartement, la porte séparant le hall d'entrée de la zone salon est en verre SECURIT clair (verre feuilleté transparent). Celle-ci est composée d'une feuille de verre avec système d'ouverture sur huisserie. Elle est équipée d'une paire de poignées droite en inox (+/-30 cm de hauteur).

5.6.1.3 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).

Les portes de cave sont de type porte à peindre mais ne seront pas peintes (sauf celle du 3^{ème} étage qui fait partie du hall commun).

5.6.2 Parties communes

5.6.2.1 Les portes intérieures

L'ensemble des portes intérieures des communs est également composé de blocs-portes prêts à poser de type « à peindre ».

Certains d'entre elles présentent des caractéristiques de résistance au feu (1/2 heure) suivant les recommandations reçues par la zone de secours compétente et suivant la norme en vigueur pour le compartimentage des immeubles multi-résidentiels. Celles-ci 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.

5.6.2.2 Mains courantes de l'escalier de secours

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 et sont positionnés en partie centrale de la cage d'escalier.

5.6.2.3 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.

5.6.3 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.

5.7 Peintures

5.7.1 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.

5.7.2 Parties communes

5.7.2.1 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 boursofflures à postériori. 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.

5.7.2.2 Remarques

Les parties communes dont les murs et plafonds sont laissés à l'état de gros-œuvre ne sont pas concernées par les opérations de mise en peinture à l'exception des portes intérieures et de leur huisserie qui seront livrées avec une couche de peinture.

5.8.1 Généralités :

Pour chaque appartement, un chèque cuisine de 6.000€ HTVA est prévu afin de permettre l'aménagement d'une cuisine équipée dans une configuration dite « de base », comprenant les meubles, les appareils électroménagers ainsi que les raccordements nécessaires à l'installation de plomberie.

L'utilisation de ce chèque cuisine implique de faire appel à l'un des cuisinistes agréés et partenaires du projet.

La conception de la cuisine est réalisée en amont avec le cuisiniste choisi, sur base d'un projet personnalisé tenant compte des contraintes techniques de l'immeuble.

En cas de choix d'options ou d'aménagements supplémentaires, un décompte complémentaire est soumis à l'acquéreur pour approbation.

5.8.2 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 TECHNIQUES SPECIALES

6.1 Electricité

6.1.1 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 encastrees dans tous les locaux plafonnés et apparentes dans les endroits non plafonnées ou dits « non habitables ».

6.1.1.1 Les appartements - spécificités

Chaque appartement dispose de son propre tableau divisionnaire (tableau de fusibles) avec protections relié à son propre compteur électrique intelligent dans le local technique 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 300mmA ;
- 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 30mmA ;

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 appropriées 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.

6.1.1.2 Les parties communes - spécificités

La consommation électrique des parties communes de l'immeuble (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 (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.

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 chaque sas d'entrée à rue.
- Un poste vidéophone par appartement, de type mural avec écran couleur et une touche ouvre-porte 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.

6.1.2 L'installation dans les appartements :

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

- Un tableau de fusibles alimenté en électricité depuis son compteur dans le local technique via un câble d'alimentation individuel (= colonne électrique)
- La série d'équipements repris ci-dessous pièce par pièce ⁽¹⁰⁾ :

Local	Qté.	Description équipement
Hall entrée / hall de nuit	1x 1x 1x	1 à 3 point(s) lumineux 3 directions (en fonction de l'agencement de l'app.) 1 bouton de sonnette 1 prise simple
Séjour	2x 4x 1x 1x 1x	1 point lumineux 2 directions 1 prise de courant simple 1 prise de courant triple 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (câble coaxial) 1 poste ouvre-porte et vidéophonie
Cuisine	1x 1x 1x 1x 1x 1x 1x 1x 3x	1 point lumineux 1 direction 1 prise simple pour hotte 1 prise simple pour lave-vaisselle 1 prise simple pour frigo 1 prise simple pour four 1 prise simple pour micro-onde 1 raccordement taque de cuisson électrique 1 prise de courant double pour plan de travail
Cellier (si d'application)	1x 1x	1 point lumineux 1 direction 1 prise de courant simple
Buanderie (si d'application*)	1x 1x 1x 1x 1x 1x 1x	1 point lumineux 1 direction 1 prise de courant simple pour machine à laver 1 prise de courant simple pour séchoir 1 prise de courant simple 1 prise de courant simple pour le groupe de ventilation 1 prise de courant simple pour la chaudière *Si l'appartement ne comporte pas de buanderie, il y aura quand même un kot pour le séchoir et machine à laver et un kot pour la chaudière et groupe de ventilation
Chambre principale (parents)	1x 3x 1x	1 point lumineux 2 directions 1 prise de courant simple 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (câble coaxial)
Dressing (si d'application)	1x 1x	1 point lumineux 1 direction 1 prise de courant simple
Chambre(s) secondaire(s)	1x 3x 1x	1 point lumineux 1 direction pour les chambres simples et 2 directions pour les chambres doubles 1 prise de courant simple 1 prise combinée RJ45 et télédistribution (câble coaxial)
WC	1x	1 point lumineux simple direction
Salle d'eau	1x 1x 1x	2 points lumineux bipolaire 1 direction 1 prise de courant simple 1 prise pour sèche serviette
Balcon ou terrasse	1x 1x	1 point lumineux 1 direction (avec appareil d'éclairage) 1 prise extérieure (pour les appartements au rez-de-chaussée)
Cave	1x 1x	1 point lumineux 1 direction 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).

⁽¹⁰⁾ La liste des 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. 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'installateur complètera l'installation 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.

6.1.3 Panneaux photovoltaïques :

Une installation photovoltaïque à usage privatif est prévue sur la toiture en pente. Le nombre de panneaux sera déterminé par la mise à jour de la PEB et peut varier par appartement. En moyenne, 5 panneaux / appartement sont prévus.

Les panneaux sont en surimposition sur la toiture par l'intermédiaire de crochets fixés sur la charpente, de rails de teinte noire fixés sur ces crochets et de clames noires.

Les panneaux pourront produire une puissance, approximativement 420Watt crête par unité.

Les gainages et câblages vers les parties privatives de l'appartement sont prévus et un onduleur est placé dans l'appartement. Il est lui-même raccordé à l'installation privative. Le gain en énergie profite donc directement à l'appartement concerné.

6.1.4 Remarque(s) spécifique(s) au projet

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 ; aucun cache-tuyaux ou faux-plafond n'étant prévu pour les camoufler.

6.2 Chauffage

6.2.1 Généralités

La production de chauffage de chaque appartement est prévue à partir d'une pompe à chaleur et distribué par un système de chauffage au sol.

Les températures ci-dessous sont garanties par – 8° extérieurs :

- Cuisine : + 22°;
- Living : + 22°;
- Salle d'eau : + 22°;

Le hall, les WC et le rez-de-chaussée à rue (garage et buanderie et/ou cave) ne sont pas chauffés. Le thermostat d'ambiance est de type digital avec programmation journalière de marque Theben ou similaire.

La puissance de chaque installation est calculée au cas par cas. 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.

Les tuyauteries au départ des collecteurs vers les corps de chauffe à alimenter (chauffage sol) sont en Polyéthylène Réticulé haute densité avec gainage de protection garantissant la libre dilatation des tuyaux.

6.2.2 Pompe à chaleur air/eau

L'installation est composée des éléments suivants :

Une unité extérieure (placée sur l'une des toitures plates) qui permet de récupérer les calories de l'air extérieur et les envoyer vers le kit hydraulique via les gaines techniques du bâtiment.

Un module hydraulique intérieur (placé dans la buanderie) qui chauffe l'eau des circuits de chauffage grâce à l'énergie captée par l'unité extérieure. Un ballon eau chaude sanitaire est prévu.

6.2.3 Remarque(s) spécifique(s) au projet

La pompe à chaleur est placée dans la buanderie. Dans cet espace, toutes les gaines, conduites d'eau, collecteurs, décharge 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 chambres 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 dispose de son propre thermostat de type programmable.

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 pour raison(s) technique(s)).

6.3 Ventilation double flux (type D)

6.3.1 Généralités

La ventilation des locaux est assurée par un système de ventilation mécanique (système type D selon la NBN D50001). Ce système comprend :

- Les ouvertures d'alimentation mécanique d'air pour les locaux « secs » qui sont réalisées par des gaines reliées à un groupe double-flux avec échangeur de chaleur (placé dans le local technique). L'air amené est préalablement réchauffé lors de son passage dans l'échangeur du groupe. Les ouvertures d'évacuation mécanique d'air pour les locaux « humides » qui sont réalisées par des gaines d'évacuation reliées au groupe. L'air extrait est rejeté à l'extérieur via un débouché situé en toiture, après avoir cédé de la chaleur au réseau de pulsion via l'échangeur de chaleur ;
- Les ouvertures de transfert qui sont réalisées par un jour au bas des portes intérieures des différents locaux concernés. L'éventuel habillage de la ventilation de la cuisine fera partie du poste cuisine et sera intégré par le cuisiniste
- 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 extraire l'air vicié au départ des locaux dits « humides » (wc, salle de bains, zone cuisine, buanderie et chambres). Il sert également à amener l'air frais dans les pièces de vie comme les chambres et le séjour.

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, mêmes 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⁾.

6.3.2 Remarque(s) spécifique(s) au projet

- Parmi les zones privatives et sauf consigne spécifique de l'installateur, il n'est pas prévu de ventiler mécaniquement les locaux suivants : hall et dégagement(s) ;
- 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, au risque de créer une situation d'inconfort au sein de l'appartement, voire de perturber le bon fonctionnement des installations de ses voisins.

6.4 Installation sanitaire

6.4.1 Généralités

6.4.1.1 L'adduction d'eau

Chaque appartement est alimenté en eau de ville au départ d'un compteur individuel dans le local technique placé selon les directives du gestionnaire de réseau de distribution (SWDE). L'eau chaude sanitaire étant quant à elle produite en instantané directement à partir de la 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 encastrees 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'hydrogénocarbonate de calcium (calcaire). Pour éviter toute détérioration prématurée de la chaudière et de surcroit si celle-ci est équipée d'un échangeur à plaque, l'installation sanitaire prévoit la pose d'un appareil anti-calcaire de type PUGH & Co. MICROMET sur la conduite d'arrivée de chauffage.

6.4.1.2 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.

6.4.2 L'installation dans les appartements

Hormis les appareils sanitaires repris plus en détails à l'article 6.4.3 ci-après, l'installation de référence d'un appartement se caractérise également 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.
- Avant mise en service de l'installation de distribution d'eau et d'égouttage, un contrôle par un certificateur agréé CertiBEau sera réalisé et une attestation sera émise.

6.4.3 Listing des équipements par appartement

Chaque appartement bénéficie de la série d'équipements et appareils sanitaires repris dans le tableau ci-contre correspondant à la déclinaison dite « de base » ⁽¹⁹⁾ :

⁽¹⁹⁾ En cas de changement et/ou renouvellement de gamme, le matériel proposé devra être 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.

6.4.4 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) sont « habillés » d'un caisson réalisé soit en panneaux de fibres de moyenne densité hydrofuge (MDF), soit en plaques de plâtre type GYPROC. Le caisson épouse la forme du cadre-bâti ; il sera laissé dans sa finition lisse naturelle et « prêt à peindre ».
- Les collecteurs qui alimentent chacun des appareils sanitaires 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).

Réf. Appart.	Bain	Tub douche (dim.)	Paroi/porte de douche (dim.)	Meuble (simple vasque)	Meuble (double vasques)	WC	Lave-mains
A.1.1	180/80	140x90	140x200 coulissante	1	1	2	1
A.1.2	/	180x90	120x200 fixe	/	1	1	1
A.1.3	/	140x90	140x200 fixe	/	1	1	1
A.2.1	180/80	140x90	140x200 coulissante	1	1	2	1
A.2.2	/	180x90	120x200 fixe	/	1	1	1
A.2.3	/	140x90	140x200 fixe	/	1	1	1
A.3.1	180/80	160x90	90x200 fixe	1	1	2	1
A.3.2	/	180x90	120x90 fixe	/	1	1	1
B.1.1	/	160x90	160x200 fixe	/	1	1	1
B.1.2	/	180x90	120x200 fixe	/	1	1	1
B.2.1	/	160x90	160x200 fixe	/	1	1	1
B.2.2	/	180x90	120x200 fixe	/	1	1	1

Type	Descriptif
WC suspendu	1 cuvette suspendue en porcelaine – réf. VAN MARCKE « INTRO STAR » - teinte blanche ; 1 bâti support avec réservoir GEBERIT « SYSTEMFIX » (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	1 lave-mains en porcelaine - réf. VAN MARCKE «PURCOMPACT » (dim. : +/-37 x 22 cm) ; 1 robinet de lave-mains eau froide – réf. GROHE « Costa L » - laiton chromé finition brillante ; 1 crépine et siphon lave-mains/bidet.
Meuble lavabo simple vasque	Mobilier réf. VAN MARCKE gamme « TEMPUS » composé de : 1 plan vasque en marbre de synthèse « INTRO TAZ » (largeur +/-70 cm, profondeur +/-50 cm et épaisseur +/-2 cm) avec 1 vasque intégrée – teinte blanche ; 1 meuble bas « INTRO TEMPUS » (largeur +/-70 cm, profondeur +/-49,5 cm, hauteur +/-50 cm), 2 portes avec surfaçage en mélaminé de teinte blanche (système de préhension sans poignée) ; 1 miroir mural « INTRO LUZ » (dim. : +/-70 cm x 70 cm) ; 1 élément éclairage (LED) « INTRO » ; 1 robinet mitigeur monocommande – réf. GROHE « EUROSTYLE » - laiton chromé finition brillante.
Meuble lavabo double vasques	Mobilier réf. VAN MARCKE gamme « TEMPUS » composé de : 1 plan vasque en marbre de synthèse « INTRO TAZ » (largeur +/-120 cm, profondeur +/-50 cm et épaisseur +/-2 cm) avec 2 vasques intégrées – teinte blanche ; 1 meuble bas « INTRO TEMPUS » (largeur +/-120 cm, profondeur +/-49,5 cm, hauteur +/-50 cm), 2 portes avec surfaçage en mélaminé de teinte blanche (système de préhension sans poignée) ; 1 miroir mural « INTRO LUZ » (dim. : +/-120 cm x 70 cm). 1 élément éclairage (LED) « INTRO » ; 2 robinets mitigeurs monocommandes – réf. GROHE « EUROSTYLE » - laiton chromé finition brillante.
Bain	Mobilier réf. VAN MARCKE gamme « London » composé de : 1 baignoire à encastrer mono 180 x 80 – teinte blanche ; 1 robinet mitigeur monocommande douche – réf. GROHE « EUROSTYLE » mitigeur bain douche avec set bain douche – chromé ; - Geberit garniture de baignoire avec actionnement rotatif chromé
Douche	1 tub en matière synthétique composite - réf. VAN MARCKE « ESQU » (dim. : de +/-90 (ou 140 ou 160)x 90 cm suivant agencement SDB à cf. plans), teinte blanche ; 1 robinet mitigeur monocommande douche – réf. GROHE « EUROSTYLE » – chromé ; 1 set de douche composé d'une douche à main 3 jets, d'une barre de douche Ht. +/-60 cm et d'un flexible (L. : +/-175 cm) – réf. GROHE « New Tempesta 100 » ; - Paroi(s) pour douche – réf. « VAN MARCKE Origine » ou « VMO » – profilés alu – verre de sécurité transparent : - Pour dimensions tub de +/-160 x 90 cm = 1 paroi fixe VMO « WALK IN » (dim. +/-160 x 200 cm) avec verre de sécurité Easyclean transparent +/-8 mm, barre de stabilisation et profil mural en aluminium chromé ;

6.4.5 Equipements sanitaire dans les communs

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

- Local compteur dans local technique : 1x compteur eau réservé aux communs et, si nécessaire (selon information(s) à recevoir de la SWDE), 1x compteur réservé au circuit incendie (alimentation des dévidoirs à alimentation axiales prévus à chaque étage).
- Local entretien (dans local compteurs à eau) : Un déversoir en porcelaine blanche avec robinet mélangeur eau froide/ eau chaude + 1x chauffe-eau électrique 10 litres (modèle sous évier).
- Une arrivée de gaine d'attente avec socarex vers une citerne à eau de pluie.

7 DIVERS (équipements spéciaux des parties communes)

7.1 Ascenseur

La résidence est équipée de deux ascenseurs qui répondent 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 ascenseur électrique à traction directe sans local des machines et dont l'armoire de commande est intégrée aux côtés de d'une des portes palières.

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, miroir, touche d'appel, accessibilité PMR et de secours.

Cette cabine est ventilée statiquement 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.

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.

7.2 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 ⁽¹²⁾. En voici l'énumération :

7.2.1 Dispositif alerte-alarme

Un dispositif alerte-alarme, alimenté en secours, sera installé dans l'immeuble avec boutons poussoirs permettant de signaler tout dégagement de fumées ou départ de feu par les occupants

7.2.2 Moyens de détection

Une installation de détection automatique d'incendie centralisée sera installée dans tous les locaux communs (halls, cage d'escalier, garages ...) et locaux techniques.

7.2.3 Dévidoirs incendie

Des dévidoirs muraux à alimentation axiale ou RIA (Robinets d'Incendie Armés) sont prévus selon directives du SRI. Ceux-ci sont intégrés dans une armoire en tôles d'acier (teinte rouge RAL 3000) avec porte.

7.2.4 Extincteurs

Un extincteur à poudre de 6Kg sera placé par niveau dans le hall de chaque bloc. D'autres extincteurs seront également placés judicieusement à proximité des différents locaux techniques (à risques) et garages.

7.2.5 Exutoire de fumées

Les cages d'escalier communes sont équipées 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 ou d'une fenêtre de toit type VELUX ;
- 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 permettant une autonomie de fonctionnement pendant 72 heures après une coupure d'électricité.

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 compétant.

7.2.6 Eclairage de sécurité

Un éclairage de sécurité par blocs autonomes sera installé de façon à baliser les dégagements, sorties et issues de secours.

7.2.7 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 survient.

7.2.8 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.

⁽¹²⁾ 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 ABORDS

8.1 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.

Comme le bâtiment occupe l'entièreté de la parcelle, les travaux d'abords consistent presque exclusivement à remettre les routes et trottoirs en état à la fin du chantier.

Les plots de protection en composite et les supports vélos en acier galvanisé tels qu'indiqués aux plans sont prévus.

Les plantations à l'arrière de l'appartement A1.2 sont prévues. Un voile géotextile est étalé entre les plantes et est caché par des écorces de pin.

9 REMARQUES GENERALES

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.

De manière générale, en cas de contradiction(s), le cahier des charges de référence prévaut.



VENTE DIRECTE, GARANTIE DU SAVOIR.

Jérôme Deuson

0476/29.23.73

jerome.deuson@sotraba.be

Didier Eggermont

0475/71.42.86

didier.eggermont@sotraba.be

Notre bureau

067/87.85.01

info@sotraba.be

Notre service commercial interne travaille directement **avec vous** pour avoir réponse à vos questions et être au plus proche de votre future acquisition. **La proximité est notre force.**



Plus d'infos



**LA QUALITÉ SANS CONCESSION
DEPUIS 1981**



**INFOS ET VENTE:
067/87.85.01 – WWW.SOTRABA.BE**

Sotraba Constructions – N° ets. : BE 0421.205.375
Chaussée de Nivelles 121 – 7181 Arquennes (Seneffe)
Tél.: +32(0)67/87.85.01 – Fax : +32(0)67/87.85.04
info@sotraba.be