



LES JARDINS DE SAINT-GÉRY  
REAL ESTATE DEVELOPER

6, CHAUSSEE DE NIVELLES - 1472 VIEUX GENAPPE



## CONTENU

1.	INTRODUCTION	4	5.	CHAUFFAGE - VENTILATION	16
1.1.	PHILOSOPHIE GÉNÉRALE	4	5.1.	VENTILATION	16
1.2.	CONCEPTION DU BÂTIMENT	4	5.2.	CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	16
1.3.	GROUPE DE DÉVELOPPEMENT	7	6.	INSTALLATIONS ELECTRIQUES	17
1.4.	DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE	8	6.1.	ALIMENTATION ET DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE	17
2.	TRAVAUX DE GROS-ŒUVRE	8	6.2.	DIMENSIONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS	18
2.1.	FONDATIONS	10	6.3.	DESCRIPTION DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	18
2.2.	INFRASTRUCTURE	10	6.4.	ACCESSIBILITÉ – VIDÉO-PARLOPHONIE	21
2.3.	SUPERSTRUCTURE	10	7.	INSTALLATIONS SANITAIRES	21
3.	FACADES – ETANCHEITES - ISOLATION	10	7.1.	PRINCIPES GÉNÉRAUX	21
3.1.	FAÇADES	10	7.2.	EQUIPEMENTS SANITAIRES PRIVATIFS	22
3.2.	TOITURE	11	8.	INSTALLATION GAZ	27
3.3.	COURSIVES ET TERRASSES	11	9.	ASCENSEURS	27
3.4.	MENUISERIES EXTÉRIEURES	11	9.1.	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES ASCENSEURS	27
3.5.	GARDES CORPS EXTÉRIEURS	13	9.2.	PROGRAMMATION ET COMMANDES	27
4.	PARACHEVEMENTS-ABORDS	13	9.3.	FINITIONS	28
4.1.	INTRODUCTION	13	10.	MODIFICATIONS	28
4.2.	MENUISERIES INTÉRIEURES	13	10.1.	MODIFICATIONS À L'INITIATIVE DE L'ÉQUIPE DE PROJET	28
4.3.	REVÊTEMENTS DE PLAFONDS – RETOMBÉES DE PLAFONDS	13	10.2.	MODIFICATIONS À LA DEMANDE DE L'ACQUÉREUR	28
4.4.	REVÊTEMENTS DE SOLS ET PLINTHES	14	11.	DIVERS	29
4.5.	REVÊTEMENTS DE MURS ET TABLETTES DE FENÊTRES	15	11.1.	REMARQUES	29
4.6.	CAGES D'ESCALIER DE SECOURS	15	11.2.	DOCUMENTS	30
4.7.	SIGNALISATION	15	11.3.	AACES AU CHANTIER	30
4.8.	AMÉNAGEMENT DES ABORDS	16			

## 1. INTRODUCTION

### 1.1. Philosophie générale

Le présent projet porte sur la construction d'un immeuble résidentiel de standing de 20 unités avec 36 emplacements de parkings sis chaussée de Nivelles 6 à Vieux Genappe.

« Les jardins de Saint-Géry » est un projet d'un seul bâtiment de taille restreinte (REZ+1+comble et REZ+2 mansardé) totalisant 20 appartements agrémentés de jardins et de terrasses logées au milieu d'un espace vert privatif destiné à ses résidents, en bordure de la chaussée de Nivelles. Une architecture tant classique que contemporaine et intégrée au bâti environnant accueillera de lumineux appartements (traversants) de 1, 2, 3 et 4chambres. L'esthétisme des lignes, le design contemporain des aménagements, le choix des matériaux de qualité et des finitions contribueront à une élégance ambiante. D'un point de vue énergétique, la construction va plus loin que les exigences légales actuelles.

Le but du présent descriptif technico-commercial est de décrire les performances à atteindre quant à l'exécution et la finition des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.

Après démolition complet du bâtiment existant, les objectifs de la nouvelle construction sont de :

- créer une nouvelle image dans ce quartier résidentiel ;
- faire appel aux techniques les plus performantes en matière de chauffage, de ventilation, d'ascenseur, électricité, ... ;
- réaliser une construction atteignant la meilleur performance énergétiques ;
- réduire l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- assurer le parking automobile pour chacun des occupants et convives sans oublier la mobilité alternative avec un endroit sécurisé pour les vélo et cela à proximité du centre-ville afin de pouvoir faire ses courses à pied.

### 1.2. Conception du bâtiment

#### • Intégration

Le projet consiste à la démolition d'une maison existante pour la remplacer par une nouvelle construction de 20 appartements avec une façade en isolation de 20cm avec un crépi qui sera prévu pour l'ensemble de l'immeuble du côté rue comme du côté jardin.

La majeure partie des appartements est prévue avec une terrasse et/ou un jardin.

Le rez-de-chaussée propose une série d'appartements deux chambres avec des grandes terrasses donnant directement vers le parc et sa permaculture.

Les garde-corps sont en métal de teinte clair avec un bardage « bois » côté extérieur afin également d'animer les nouvelles façades.

Le volume global du bâtiment présente un jeu en escalier.

#### • Principes constructifs

Le bâtiment comprend au niveau du sous-sol des caves privatives et locaux techniques.

Le niveau du rez-de-chaussée comprend 7 appartements, 1 ascenseur et un escalier pour accéder aux parties communes que sont les coursives, l'accès au sous-sol ainsi que l'accès au 1ier étage avec 8 appartements et 5 appartements au deuxième

L'immeuble comprend au total 20appartements :

- 3 appartements 1 chambre
- 11 appartements 2 chambres
- 5 appartements 3 chambres.
- 1 appartement 4 chambres

La structure du bâtiment se compose d'un système de poutres/colonnes et murs porteurs sur lesquels reposent des planchers en béton préfabriqués de type prédalles. Le cloisonnement intérieur est réalisé à l'aide de cloisons en béton cellulaire et/ou plaques de plâtre.

- Aménagement des abords

Les entrées du bâtiment sont aménagées de manière à permettre un accès facile aux piétons et aux véhicules ainsi qu'aux personnes à mobilité réduites. L'immeuble comprend au rez-de-chaussée l'accès vers les parkings extérieur ainsi qu'aux entrées piétons et les accès sont adaptés aux PMR. Deux portails et une porte d'entrée extérieur assureront la sécurité des propriétaires, chaque unité sera reliée avec un vidéophone afin de vérifier les entrées et sorties du bâtiment.

Afin de ne pas surcharger le réseau d'égout public, un bassin de rétention d'eau est réalisé dans le parc, couplé avec deux citernes d'eau de pluie de 10000L, qui alimentera l'arrosage du jardin commun, au rez-de-chaussée et permettra également l'entretien des communs ainsi que des parkings. Une pompe de relevage pour les citernes est prévue car celle-ci sont plus bas que l'égout existant.

- Performances énergétiques

Ces exigences sont reprises dans les tableaux ci-dessous :

NATURE DES TRAVAUX SOUMIS À PERMIS		Valeurs U	Niveau K	Niveau E <sub>w</sub>	Consommation spécifique	Ventilation	Surchauffe
		U	K	E <sub>w</sub>	E <sub>spec</sub>	V	S
PER	Maisons unifamiliales Appartements			65	115 kWh/m <sup>2</sup> an	Annexe C2	< 6.500 Kh

La classe de performance énergétique qui sera reprise sur le certificat PEB de chaque unité résidentielle en fin de travaux et qui correspond au respect de ces critères de performance est une classe B. Toutefois, la volonté est de pouvoir proposer si possible une performance énergétique meilleure que ce qui est requis et de livrer des unités PEB résidentielle avec un certificat PEB de classe A au lieu de la classe B.

Tableau des valeurs U max admissibles ou valeurs R min à réaliser  
Exigences applicables : Du 01/07/2019 au 31/12/2020

ELEMENT DE CONSTRUCTION	Umax et Rmin
<b>1. PAROIS DELIMITANT LE VOLUME PROTEGE</b>	
1.1. Parois transparentes / translucides, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3), des murs-rideaux (voir 1.4), des parois en briques de verre (voir 1.5) et des parois transparentes/translucides autres que le verre (voir 1.6).	U <sub>w,max</sub> = 1,50 W/m <sup>2</sup> K et U <sub>g,max</sub> = 1,10 W/m <sup>2</sup> K
1.2. Parois opaques, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3) et des murs-rideaux (voir 1.4)	
1.2.1. Toitures et plafonds	U <sub>max</sub> = 0,24 W/m <sup>2</sup> K
1.2.2. Murs non en contact avec le sol, à l'exception des murs visés en 1.2.4	U <sub>max</sub> = 0,24 W/m <sup>2</sup> K
1.2.3. Murs en contact avec le sol	U <sub>max</sub> = 0,24 W/m <sup>2</sup> K ou R <sub>min</sub> = - m <sup>2</sup> K/W
1.2.4. Parois verticales et en pente en contact avec un vide sanitaire ou avec une cave en dehors du volume protégé	U <sub>max</sub> = 0,24 W/m <sup>2</sup> K ou R <sub>min</sub> = - m <sup>2</sup> K/W
1.2.5. Planchers en contact avec l'environnement extérieur ou au-dessus d'un espace adjacent non-chauffé	U <sub>max</sub> = 0,24 W/m <sup>2</sup> K
1.2.6. Autres planchers (planchers sur terre-plein, au-dessus d'un vide sanitaire ou au-dessus d'une cave en dehors du volume protégé, ou planchers de cave enterrés)	U <sub>max</sub> = 0,24 W/m <sup>2</sup> K ou R <sub>min</sub> = - m <sup>2</sup> K/W
1.3. Portes et portes de garage (cadre inclus)	U <sub>b,max</sub> = 2,00 W/m <sup>2</sup> K
1.4. Murs-rideaux	U <sub>cw,max</sub> = 2,00 W/m <sup>2</sup> K et U <sub>g,max</sub> = 1,10 W/m <sup>2</sup> K
1.5. Parois en briques de verre	U <sub>max</sub> = 2,00 W/m <sup>2</sup> K
1.6. Parois transparentes/translucides autres que le verre, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3) et des murs rideaux (voir 1.4)	U <sub>max</sub> = 2,00 W/m <sup>2</sup> K et U <sub>g,max</sub> = 1,40 W/m <sup>2</sup> K
<b>2. PAROIS ENTRE 2 VOLUMES PROTEGES SITES SUR DES PARCELLES ADJACENTES</b>	
	U <sub>max</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K
<b>3. PAROIS OPAQUES A L'INTERIEUR DU VOLUME PROTEGE OU ADJACENT A UN VOLUME PROTEGE SUR LA MEME PARCELLE</b>	
3.1. Entre unités d'habitation distinctes	U <sub>max</sub> = 1,00 W/m <sup>2</sup> K
3.2. Entre unités d'habitation et espaces communs	
3.3. Entre unités d'habitation et espaces à affectation non résidentielle	
3.4. Entre espaces à affectation industrielle et espaces à affectation non industrielle	

Afin de réaliser cet objectif :

- Les isolations des façades, des planchers et des toitures seront plus performantes que ce qui est requis avec des valeurs U de parois plus faibles que les maximas autorisés. Les mises en œuvre seront soignées et viseront à ne pas créer de ponts thermiques.
- Les menuiseries extérieures seront performantes avec un double vitrage de qualité (valeur U<sub>g</sub> ≤ 1.0W/m<sup>2</sup>.K) et des profilés soit en PVC avec minimum 5 chambres ou des profilés en aluminium avec des coupures thermiques isolées.
- La ventilation est individuelle de type C+ (simple flux) avec des dispositifs permettant un



fonctionnement peu énergivore grâce à des détections de présence y compris dans les chambres.

Les amenées d'air requises se font via des grilles réglables disposées dans les châssis ;

- Le chauffage est assuré par des chaudières individuelles à condensation à haut rendement alimentées au gaz de ville. Le choix des chaudières permettra de sélectionner des équipements peu énergivores avec une production instantanée d'eau chaude sanitaire ou une production via un petit réservoir intégré à la chaudière (dans le cas des unités résidentielles avec 2 salles d'eau) ;

- Toutes les dispositions seront prises lors de l'exécution pour garantir une bonne étanchéité à l'air au niveau des raccords entre parois de manière à pouvoir si nécessaire réaliser un test d'étanchéité à l'air pour arriver à l'objectif d'une classe A en performance énergétique.

La procédure réglementaire de calcul de performance énergétique se base sur des obligations de moyens pour permettre d'atteindre les valeurs de performances requises par la Région wallonne. Il se peut que les moyens mis en œuvre ne permettent pas de respecter pour certaines unités résidentielles, les objectifs de performance plus poussés souhaités par le maître de l'ouvrage. Dans ce cas, le responsable PEB ne pourra pas être tenu responsable du non-respect d'exigences de performances plus strictes.

#### • Consommations

Les travaux et interventions nécessaires au raccordement à l'eau, à l'électricité, au gaz et au réseau d'égouttage, téléphonie et télédistribution font partie intégrante du projet, le coût du raccordement aux réseaux publics proprement dit est à charge de l'acquéreur pour un montant forfaitaire de 4.000€

Chaque appartement possède des compteurs privatifs pour l'eau, l'électricité et le gaz.

### 1.3. Groupe de développement

#### EQUIPE DE PROJET

MAITRE D'OUVRAGE  
Les Jardins de Saint-Géry  
Chaussée de Waterloo 1595  
1180 Uccle

ARCHITECTE  
NG-Architectes  
Rue des Ateliers, 31/101  
1332 Genval

BUREAU D'ETUDE EN STABILITE  
Mobat  
Voie de la Frèneraie 29  
1300 Wavre

PEB  
alkengineering  
Axis Business Parc  
Rue du Fond Cattelain, 1 Bte 11  
1435 Mont-St-Guibert

COORDINATION DE SECURITE  
Mommaerts safety  
13 rue de l'Eglise  
1315 Incourt

NOTAIRE  
LORETTE ROUSSEAU  
Rue Royale 207  
1210 Bruxelles





## 2.1. Fondations

Le bâtiment est fondé sur 88 pieux sécants, un radier en cave et sous la fosse ascenseur et voiles béton pour les murs de caves avec des prédalles.

## 2.2. Infrastructure

Les maçonneries intérieures en sous-sol sont réalisées à l'aide de blocs de béton. Un rejointoiement des murs est prévu pour les maçonneries destinées à rester apparentes.

## 2.3. Superstructure

### • Structure

La structure des bâtiments est réalisée à l'aide de poutres, colonnes, voiles, maçonneries portantes et planchers en béton armé (prédalles ou béton coulé in situ), répondant aux critères imposés de stabilité et de résistance au feu .

### • Maçonneries - cloisonnement

Les cloisons intérieures non portantes d'un même appartement sont réalisées à l'aide de blocs béton cellulaire et/ou plaques de plâtre et reçoivent un enduit mince de finition. Les parois seront de type hydrofuge pour les salles de bains et de douches sur toute la hauteur de la cloison ainsi que la première rangée d'assise de toutes les cloisons.

Les murs mitoyens, entre appartements et communs, entre appartements et noyaux ascenseur/escalier, sont prévues en double mur Silicate Steen avec une lame de laine de verre de 5cm entre les deux cela permet d'atteindre un bon niveau d'acoustique entre les appartements

### • Chapes

Toutes les chapes, à partir du 1er étage, seront flottantes et légèrement armées.

Toute la surface des planchers en contact avec une surface ou volume non chauffé (sol, vide ventilé, parkings, ...) reçoit, avant réalisation de la chape flottante, une isolation en mousse de polyuréthane projetée d'une épaisseur de 10 cm.

Sont compris également dans cet article : les noyaux ascenseurs.

La chape flottante est armée de +/- 6 cm minimum et permet la pose collée d'un revêtement de sol d'une épaisseur de 15 mm minimum ; sous la chape, il y a une isolation thermique de PU de 4cm entre deux appartements.

## 3. FACADES – ETANCHEITES – ISOLATION

### 3.1. Façades

Les façades du bâtiment sont exécutées dans l'objectif de réaliser un bâtiment répondant aux exigences PEB

Nous mettons une isolation en EPS de 20cm sur l'ensemble des façade et 26cm de laine de verre pour les toitures, cela nous permet d'avoir une classe A énergétique, afin d'obtenir un coefficient U conforme aux exigences de la PEB, et avec absence de nœuds constructifs (le calcul des valeurs finales sera confirmé en fin d'exécution) :

- façade en EPS
- enduit intérieur ;
- isolation suivant les prescriptions PEB en vigueur.

Les descentes d'eau de pluie réalisées en zinc sont appliquées sur la façade avant et arrière ainsi qu'au rez-de-chaussée à rue ; elles assurent l'écoulement des eaux de pluie vers les citernes et les égouts.

### 3.2. Toiture

- La toiture inclinée est constituée par :

- Tuiles en terre cuite
- Sous-toiture
- Ferme en bois
- Isolation en laine de verre
- Pare vapeur

- Toiture plate :

- membrane d'étanchéité multicouche
- Isolation
- Pare-vapeur

### 3.3. Coursives et terrasses

- Coursives et terrasses :

En façade avant et arrière, les terrasses et coursives sont réalisés en structure bois soutenu par une série de colonnes en acier, celles-ci sont entourées d'une structure minérale avec de la terre et une plantation de lierre grimpant. L'ensemble des terrasses et coursives ont une étanchéité en membrane bitumineuse. Elles auront une finition en bois-composite, sur plots et lambourdes posées sur le complexe d'étanchéité et isolation, étant à fleur avec les châssis cela permet d'être au même niveau du côté intérieur et extérieur du bâtiment. Ce produit est extrêmement durable dans le temps et nécessite très peu d'entretien.

L'évacuation des eaux de pluie présent sur les terrasses seront assurées par la pose d'un avaloir non visible, pour lequel sera prévu une partie amovible pour l'entretien, et raccordé sur les descentes d'eau de pluie du bâtiment.

Les terrasses accessibles au rez-de-chaussée et aux étages supérieurs, reçoivent un revêtement de sol en bois-composite, sur plots et lambourdes posés sur le complexe d'étanchéité et isolation (à l'étage minimum 12 cm de PUR de valeur  $\lambda \leq 0.026 \text{W/m.K}$ ).

### 3.4. Menuiseries extérieures

- Généralités

Une attention particulière est accordée à l'étanchéité à « l'air » de la façade ainsi qu'à l'eau du bâtiment.

Les menuiseries extérieures sont réalisées à l'aide de châssis en profils PVC structuré bois foncé et à coupure thermique, munis de vitrages à haut coefficient d'isolation thermique ; le vitrage est de type « securit ». Par ailleurs, les châssis sont de types coulissants et oscillo-battants avec limiteur d'ouverture.

Les parties battantes comportent au minimum 3 frappes et 2 joints d'étanchéité.

Les châssis répondent aux normes ainsi qu'aux exigences thermiques ci-dessous en vigueur suivant la réglementation PEB.

Le double vitrage isolant à hautes performances présente les caractéristiques suivantes :

- double vitrage clair isolant, aspect neutre ;
- transmission lumineuse des vitrages  $\sim 0,70$  ;

la composition et les épaisseurs de vitrage sont conformes à la norme NBN S23-002/A1

- les fenêtres du rez-de-chaussée côté façade rue et jardin anti-effraction dont une vitre est en verre feuilleté

Les seuils des châssis sont en aluminium thermo laqué et le niveau supérieur de la terrasse en bois composite vient jusqu'au bord du châssis.



Les châssis sont posés avec pattes d'ancrage ; une bavette d'étanchéité périphérique à l'eau est prévue tant à l'extérieur qu'à l'intérieur et un joint souple est réalisé entre le châssis et le revêtement de façade.

Les portes extérieures comportent un profil spécial de seuil de maximum 20 mm d'épaisseur assurant l'étanchéité à l'air de la porte.

### 3.5. Gardes corps extérieurs

Les gardes corps barreaudés sont en acier peint de teinte identique aux châssis avec un bardage bois côté extérieur du bâtiment.

## 4. PARACHEVEMENTS-ABORDS

### 4.1. Introduction

Tous les locaux du sous-sol sont bruts et non peints. Le mobilier intérieur fixe et mobile, représenté dans les plans commerciaux des appartements, n'est pas inclus et n'est à titre qu'illustratif.

### 4.2. Menuiseries intérieures

#### • Portes intérieures

La porte d'entrée de l'appartement est une porte « panneau » dont le panneau de porte est intégré dans le cadre du vantail de la porte mobile. Cette porte est munie d'un système de serrure à cylindres de sécurité et à 5 points de fermeture, fournie avec 3 clés.

Les portes intérieures des différents locaux sont réalisées avec ébrasement en bois et feuille de

porte d'une épaisseur de +/- 43 mm à âme tubulaire (en fonction de la résistance au feu nécessaire) et dont les faces sont constituées de panneaux durs à peindre. La hauteur d'ouverture des portes intérieures est de 201,5 cm.

Chaque porte est munie d'une serrure à gorge pour les appartements et d'une serrure à cylindre pour les locaux communs.

Les portes intérieures des appartements disposent d'une clef tandis que les portes des parties communes sont livrées avec deux clés. L'ensemble « porte-serrure » fait partie d'un plan de fermeture général pour le bâtiment.

Les portes intérieures de l'appartement reçoivent deux couches de peinture de finition (couleur claire et identique dans tout l'appartement). Les arrêts de portes seront également placés.

Les portes devant être résistantes au feu seront conformes aux normes en vigueur.

Leur résistance au feu est déterminée par la réglementation à laquelle leur utilisation se rapporte.

Toutes les huisseries de portes, ainsi que les portillons d'accès des gaines techniques, sont réalisées en bois ; les huisseries de portes reçoivent une peinture de finition.

### 4.3. Revêtements de plafonds – retombées de plafonds

Les revêtements de plafonds sont de deux types suivant les pièces et la structure :

- enduits sur béton ;
- plafonds suspendus.

Les enduits sont lissés et reçoivent une peinture de finition.

Dans certaines parties (suivants plans) des appartements (salle de bains, hall de jour, de nuit, ...) et dans le hall et sas d'entrée du rez-de-chaussée, réalisation d'un faux plafond en plaque de plâtre sur ossature métallique.

Ces faux-plafonds permettent le placement des gaines.

L'encastrement de spots sera réalisé uniquement dans les zones de vie où des faux-plafonds seront prévus ainsi que dans les salles de bain.

Après colmatage des joints et enduisage, les faux plafonds reçoivent une peinture de finition.

Retombées de plafonds :

Les retombées sont réalisées à l'aide de plaques de plâtre fixées sur une ossature métallique.

Peinture :

Au niveau des appartements, les plafonds et murs sont peints à l'aide d'une peinture à base d'eau (couche de fond et 2 couches de finition) ; celles-ci sont résistantes à l'humidité pour les salles de bains et salles de douches. La couleur sera de type blanche RAL9010.

#### 4.4. Revêtements de sols et plinthes

Préalablement à la pose des revêtements de sols, l'ensemble des sols reçoivent une chape armée de type flottante excepté dans les cages d'escaliers où la chape est adhérente.

- Parties privatives
- Carrelage en grès cérame rectifié, de chez Carimar posé à l'aide de mortier colle, pose droite, joints alternés et remplis d'un mortier de rejointoiment. Localisation : cuisine - wc, buanderie, salle de bains, salle de douches

Valeur de fourniture - prix public : 35,00 €/m2 HTVA

CONCRETE LOOK

APPEAL



- Les plinthes sont réalisées en bois et peintes en couleur blanche RAL9010.
- Revêtement de sol en parquet en chêne européen :



Assemblage par rainures et languettes ; multicouche composé de 2 couches, le bois massif et le contreplaqué ; couche d'usure en chêne 4mm ; épaisseur du parquet 16mm ; largeur du parquet 18cm. La partie des planches sont sans défauts toutefois un diamètre de 10mm max est toléré. La pose est collée sur la chape flottante.

Localisation : hall de jour, hall de nuit, living et chambres.

Valeur de fourniture - prix public : 55 €/m<sup>2</sup> HTVA.

- Des profils d'entre portes (en inox) sont placés entre les revêtements de sols de natures différentes (carrelage - parquet).

#### 4.5. Revêtements de murs et tablettes de fenêtres

Préalablement à la finition des murs, le plafonnage sur les maçonneries sera réalisé.

Afin de répondre aux critères d'étanchéité exigés, les enduits devront impérativement recouvrir l'entièreté des parois de façade (du sol à la dalle) ainsi que celles des gaines et trémies.

Les tablettes de chaque fenêtre avec allège seront réalisées à l'aide de panneaux MDF peints RAL9010; les tablettes sont parachevées avec un chanfrein.

- Parties communes
- Dans les zones techniques et caves en sous-sol, partiellement, les maçonneries apparentes rejointoyées et voiles de béton ne sont pas peints.
- Parties privatives
- Enduit + peintures :
  - Toutes les surfaces des murs intérieurs reçoivent un plafonnage et/ou enduisage d'égalisation sur lesquels une couche de peinture primaire et 2 couches de finition, blanche RAL 9010, sont réalisées ;
  - La peinture est à base d'eau et de type résistant à l'humidité pour les salles de bains et salles de douches ; elle est de couleur blanche RAL 9010;
  - Localisation : tous les murs plafonnés et non faïencés.
- Faïences murales:

- les faïences sont réalisées dans le même matériau que le revêtement de sol et posées au mortier colle; le jointoiement se fait sur toute la surface faïencée ;
- Préalablement à la pose des faïences, aux endroits de la douche ou de la baignoire, les parois sont revêtues d'une natte étanche type Kerdi ou équivalent ;
- Des joints souples sont réalisés dans les angles verticaux et horizontaux ;
- Localisation : salle de bains, baignoire dont il y a une douche et sur les murs du bac de douche, sur toute hauteur.

Valeur de fourniture - prix public : 35,00 €/m<sup>2</sup> HTVA

#### 4.6. Cages d'escalier de secours

Les volées des escaliers de secours sont réalisées en béton armé, avec nez anti-dérapant sur les marches conformément à la législation.

Le garde-corps en partie centrale est en acier peint ; les montants verticaux sont fixés sur le limon ; la main courante, constituée d'un tube en acier peint, est continue. Un élément de remplissage constitué d'un cadre et treillis en acier galvanisé peint est soudé sur les montants verticaux.

Une main courante tubulaire en acier peint est fixée sur les parois périphériques des volées et des paliers d'escaliers ; elle est continue sur le trajet des volées et paliers d'escalier.

#### 4.7. Signalisation

Les pictogrammes imposés par les normes incendie et le R.G.P.T. (escaliers de secours, hydrants, numérotation des étages dans l'escalier de secours, chemins d'évacuation, implantation des moyens de lutte contre l'incendie, ...) sont prévus, ainsi que l'identification des locaux techniques et numéros de police.

#### 4.8. Aménagement des abords

Le parc arrière est accessible exclusivement aux habitants de l'immeuble.

Le parc arrière sera verdurisé par de la pelouse et plantation de haies.

Les terrasses des appartements sont séparées par des haies.

Des bacs de +- 90cm de hauteur seront installés afin de réaliser une permaculture dans le fond du parc.

### 5. CHAUFFAGE – VENTILATION

#### 5.1. Ventilation

- Parties communes
- Ventilation des locaux techniques et caves :

Les locaux sont ventilés statiquement par transfert d'air via des blocs vides dans la maçonnerie entre chaque cavette pour assurer la ventilation naturelle entre les cavettes ainsi qu'un détalonnage des portes des caves.

- Parties privatives

Ventilation simple flux dans les appartements.

Le type de ventilation développé dans le bâtiment est une ventilation mécanique simple flux, L'apport d'air extérieur dans les locaux secs (chambres, bureau, séjour, ...) est obtenu grâce au placement dans les châssis ou sur les vitrages, de grilles réglables d'amenée d'air. L'extraction d'air dans les locaux humides (cuisine, buanderie, WC, salles d'eau) s'effectue via des grilles reliées au groupe d'extraction simple flux. Le système simple flux est indépendant pour tous les appartements. Le système simple flux est équipé d'un by-pass et de capteurs de CO2 permettant la détection de présence dans les locaux secs. En cas de détection de présence, une extraction complé-

mentaire de 30m<sup>3</sup>/h dans les chambres sera assurée par le groupe. Ce dispositif complémentaire, permet une meilleure régulation à la demande de la ventilation et permet de réduire sensiblement les consommations énergétiques du groupe.

Le groupe d'air individuel est raccordé sur des gaines verticales communes d'extraction d'air vicié. Ces gaines sont implantées dans les trémies techniques.

Le groupe simple flux est implanté suivant le plan et dépendant des contraintes techniques.

Les grilles d'amenée d'air placées sur les châssis et les vitrages sont choisis de manière à respecter les débits minimums requis par la PEB. Le groupe de ventilation simple flux de chaque appartement sera réglé de manière à extraire les débits requis par la PEB dans chaque local humide. Le système d'extraction d'air ne permet pas le branchement d'un sèche-linge ; seule l'utilisation d'un appareil à condensation est permise.

- Ventilation des cuisines

La ventilation hygiénique des cuisines est effectuée par une extraction d'air se connectant sur le groupe de ventilation mécanique de l'appartement.

La hotte de cuisine est du type hotte à recyclage avec filtre à charbon actif à remplacer tous les 6 mois.

#### 5.2. Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

- Parties communes

Les parties communes ne sont pas chauffées.

- Parties privatives
- Une chaudière individuelle alimentée au gaz naturel, assure la production d'eau chaude de chauffage et sanitaire de l'appartement.

La chaudière est raccordée sur une cheminée commune qui assure l'évacuation des gaz brûlés ainsi que l'apport en air neuf.

En fonction du type d'appartement, l'eau chaude sanitaire est produite de manière instantanée par la chaudière ou via un petit boiler interne intégré à la chaudière (si 2 salles d'eau). Il n'est pas prévu de boucle de circulation pour la distribution d'eau chaude sanitaire.

- L'alimentation en eau chaude de chauffage s'effectue à partir de la chaudière à l'aide d'un tubage de type bitube avec raccordement à chaque corps de chauffe.

Tous les circuits de distribution d'eau de chauffage sont coulés dans la chape ; ils sont apparents dans les trémies et locaux non parachevés conformément à la PEB.

Les corps de chauffe sont alimentés par encastrement des tuyauteries placés à l'arrière.

- La puissance, le nombre, les dimensions et les implantations des corps de chauffe sont déterminés par le sous-traitant HVAC de l'entrepreneur.

Ils sont en acier laqué d'usine, fixés sur les murs ou cloisons équipés de vannes thermostatiques.

Les tuyaux d'alimentation d'eau chaude et d'eau froide sont dissimulés dans le mur ; la finition des radiateurs est de type Radson Flow Integra.

Le radiateur de la salle de bain et/ou salle de douche est de type sèche-serviettes.



Les radiateurs sont dimensionnés en fonction de la norme NBN EN 12832. Les températures à atteindre pour des conditions climatiques extérieures (-8°C avec un vent de 5m/s) :

- living et chambres: 21°C
- salle de bains / douche: 24°C
- cuisine: 21°C

- L'alimentation d'eau chaude sanitaire, réalisée en polyéthylène réticulé, est assurée dans la cuisine, la salle de bains et / ou salle de douches.

## 6. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

### 6.1. Alimentation et distribution électrique

L'installation électrique du bâtiment est scindée en deux principes :

- l'électricité des communs ;
- l'électricité individuelle des appartements.

Les installations électriques sont réalisées à partir des compteurs mis à la disposition dans le local ad hoc au sous-sol.

Font partie de l'installation :

- la fourniture et pose de l'ensemble des coffrets dans lesquels sont installés les compteurs par le gestionnaire de réseau et ce conformément à ses exigences ;
- les TGBT et les tableaux divisionnaires.

Les installations électriques sont réceptionnées par un Service Extérieur de Contrôle Technique (SECT).

L'installation est encastrée dans les murs, sols et plafonds des locaux plafonnés.

Elle est sous tubage apparent dans les locaux du sous-sol et les locaux non parachevés.

Elle est reliée à la terre, sur la boucle à réaliser.

L'installation électrique des parties communes comprend les appareils, les protections, et tout ce qui s'y rapporte.

## 6.2. Dimensionnement des équipements

Tous les tableaux électriques sont prévus de manière à maintenir une valeur de réserve de place et de puissance disponible de 15 %.

Les chemins de câbles sont déterminés avec une réserve de place de 15 %, les échelles à câbles sont déterminées avec une réserve de 15 % afin de permettre le tirage ultérieur de câbles supplémentaires.

Les interrupteurs (type à plaquettes) et les prises de courant sont en bakélite blanche ou similaire type NIKO.

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de déplacer tous les équipements terminaux (prises, interrupteurs, etc) pour des raisons techniques qui s'imposeraient durant la réalisation.

### • Tableaux électriques

Le courant nominal des disjoncteurs basse tension est déterminé comme suit :

- protection générale : au moins égale au courant nominal du compteur ;
- protection d'un départ sur le TGBT : au moins égale à la somme des courants absorbés par les utilisateurs, y compris 15% de réserve ;
- protection d'un départ pour équipement : au moins égale au courant absorbé par l'équipement.

### • Niveau d'éclairage des parties communes

Les niveaux d'éclairage proposés sont :

- locaux techniques : 200 lux
- couloirs et dégagements : 100 lux
- sas : 300 lux
- halls ascenseurs, halls d'entrée : 100 lux
- éclairage de sécurité :
  - 1 lux pendant 1 heure dans les chemins d'évacuation, paliers, cabines ascenseur, escaliers, ...
  - 5 lux pendant 1 heure dans les passages plus difficiles tels que croisements, changements de niveaux imprévisibles, ...

## 6.3. Description des installations électriques

- Parties communes
- Le TGBT commun alimente, via les tableaux divisionnaires :
  - les halls communs de tous les niveaux ;
  - l'ascenseur ;
  - la cage d'escalier de secours ;
  - les équipements sanitaires communs (ex : pompe de relevage) ;
  - les circuits d'éclairage intérieurs et extérieurs ;
  - les circuits de petite force motrice ;
- Les caves
- Les prises pour recharge des voitures (possibilité d'en avoir via les TMA – travaux modificatifs acquéreurs) à la demande des acquéreurs.
- Concernant l'éclairage :

Tous les appareils d'éclairage sont fournis et posés dans tous les locaux communs, y compris





l'éclairage des terrasses et des portes à rue.

D'une manière générale, les locaux sont éclairés à l'aide de LEDs ;

D'une manière générale, les commandes des luminaires se font en priorité par détecteurs de présence et/ou boutons poussoirs sur minuterie.

L'alimentation des parties communes est à programmer pour une consommation minimale :

- les cages d'escaliers de secours sont activées par des détecteurs de mouvements ;
- les locaux techniques sont commandés par interrupteurs locaux ;
- les halls d'entrée, les paliers et halls ascenseurs sont commandés au moyen de détecteurs de mouvements ;
- les zones d'emplacements de parking sont commandées par des détecteurs de mouvements ;
- les sous-sols sont commandés par des détecteurs de mouvements dans les halls ascenseurs et dans les couloirs.

#### • Parties privatives

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel implanté dans le local électricité au sous-sol.

Un tableau divisionnaire individuel regroupant les protections des circuits électriques se situe dans l'appartement.

Chaque appartement dispose d'une sonnette à la porte palière de l'appartement, d'un vidéo-parlophone dans le hall de jour ou dans le living, permettant de communiquer avec les visiteurs présents devant la grille d'entrée du parking et la porte d'entrée.

Le tubage et le câblage de prises RJ45 (UTP catégorie 6) et coaxiales sont prévus dans tous les

appartements. Ces deux prises arrivent en un point central de l'appartement.

Les interrupteurs et prises de courant sont encastrés dans les appartements et sont de couleur claire. Des spots encastrés sont prévus dans toutes les pièces à l'exception du séjour, de la buanderie ainsi que des chambres où des points lumineux en attente sont prévus. Des appliques sont prévues sur les terrasses.

Les prises de courant pour les appareils électroménagers sont prévues.

Des détecteurs incendie autonomes sont pas prévu suivant la réglementation Wallonne pour la location d'appartement.

#### 6.4. Accessibilité - Vidéo Parlophonie

Le système de vidéo-parlophonie est composé d'un poste intérieur dans chaque appartement, avec commande de l'ouverture de l'accès à l'immeuble. Un appareil vidéo-parlophonie et digicode est présent avec sonnettes extérieurs à l'entrée de l'immeuble.

Ouverture manuellement de la porte d'accès à la résidence à l'aide d'une clé et sonnette.

## 7. INSTALLATIONS SANITAIRES

### 7.1. Principes généraux

- Alimentation en eau froide et incendie

À l'intérieur du bâtiment la distribution d'eau de ville comporte les réseaux suivants :

- réseau d'eau incendie en pression de ville ;
- réseau d'eau potable en pression de ville pour les parties communes et privatives.

Réseau d'eau potable :

Le raccordement au réseau est prévu comme suit :

- un compteur d'eau pour les parties communes ;
- un compteur d'eau privatif pour chaque appartement.

Les conduites de distribution d'eau, en polyéthylène réticulé multicouches, sont calculées en fonction du nombre d'appareils installés. La méthode utilisée pour déterminer le débit de pointe probable est basée sur le calcul des probabilités repris dans la DIN 1988.

L'alimentation en eau froide, réalisée en polyéthylène réticulé à partir du compteur privatif, est assurée dans la cuisine, les salles de bains et/ou salle de douches, la buanderie, le WC, les lave-mains et les terrasses/balcon.

Aucun point d'eau privatif n'est prévu dans la cave.

- Evacuation des eaux de pluie

Les descentes d'eau de pluie sont dimensionnées suivant la norme NBN EN 12056-3 ; le débit des pluies pris en considération est de minimum 0.05 litres/seconde/m2 de toiture.

Le réseau d'évacuation des eaux de pluies est indépendant des eaux usées et eaux vannes.

Les pentes pour les évacuations sont de 1% minimum.

Le dimensionnement des collecteurs horizontaux, réalisé en PEHD, est basé sur un taux de remplissage de 70%.

- Evacuation des eaux usées et eaux vannes

Le dimensionnement des tuyauteries d'évacuation est réalisé suivant la norme NBN EN 12056-2.

Le matériau utilisé pour les tuyaux d'évacuation et les chambres de visite est en béton.

D'autre part :

- L'évacuation verticale des eaux usées et des eaux vannes est de type chute unique avec ventilation de la chute ;

- L'évacuation horizontale est réalisée par un réseau d'égouttage suspendu pour le hors sol et d'un égouttage enterré pour le sous-sol ;
- Le raccordement aux égouts publics sera réalisé.

Les pentes pour les évacuations sont de 1% minimum.

Le dimensionnement des collecteurs horizontaux, réalisé en PEHD, est basé sur un taux de remplissage de 50%.

Le réseau de décharge concerne tous les points des appareils sanitaires, de cuisines, chaufferies, ventilations, ...

## 7.2. Equipements sanitaires privatifs

Les appareils sanitaires sont équipés de siphons avec bouchon de visite. Les arrivées d'eau sont équipées d'un robinet d'arrêt (excepté les baignoires et les douches).

Toutes les robinetteries et pommeaux de douches sont équipés d'économiseurs d'eau.

Les accessoires sanitaires sont à fournir et à placer par l'acquéreur (porte rouleau papier wc, brosse de wc, patère, porte serviettes, ...).

- Salle de bains

Le mobilier de la salle de bains comprend selon plan :

Un meuble simple comprenant un ou deux tiroirs de rangement surplombé d'un miroir

Les ensembles sont à un ou deux lavabos, suivant les plans réalisés par le bureau d'architecture, de type : Meuble Linie Lado meuble avec 2 tiroirs chêne naturel avec Vano plan brillant 80/46cm suspendu



La baignoire est prévue de type Luca Varess Rosala baignoire à encastrer 180x80cm acrylique blanc brillant, la dimension est variable suivant les plans.



Robinetterie : de marque Linie Tibo robinet de lavabo noir mat



Elle est équipée d'un mitigeur de marque Blaufoss BL Apollo thermostatische robinet de bain noir et d'une paroi de douche en fonction des plans architectes de type Luca Varess écran de bain fixe solid noir 80x150cm



- Salle de douche

Le receveur de douche est en matière acrylique blanc, de marque Luca Varess receveur de douche soft 90x90cm blanc.

La dimension est variable suivant les plans ;

La douche est équipée d'un mitigeur mural de marque Blaufoss Orion Robinet de douche thermostatique noir mat et d'une colonne de douche Blaufoss Round 3F-950 garniture de douche

noir.

En fonction de l'implantation, une porte frontale ou une paroi fixe avec porte, en verre est prévue.

Les parois sont de type Luca Varess Soho coin douche noir 2 portes de dimension 90x90cm et de couleur transparent.



- Buanderie

Une arrivée d'eau froide par robinet double service pour le branchement futur d'un lave-linge est prévue ainsi qu'une évacuation d'eau usée ;

- WC

WC type suspendu, Luca Varess WC suspendu Calibro rimslim porcelaine blanche avec siège de type Duravit, monté sur un bâti-support, réservoir encastré avec rinçage à double

touche pour un rinçage à 2 quantités, y compris la plaque de commande qui sera de type Ideal Standard Oleas M2 plaque de commande matériel synthétique blanc brillant pour réservoir encastré.



Lave-mains : Linie Lado meuble de toilette sous vasque 40x22 chêne gris. L'alimentation en eau froide est réalisée à l'aide d'un robinet simple service type Blaufoss Multa robinet d'eau froide noir.



- Cuisine

Les cuisines sont de type contemporain, avec des finitions mélaminées mates, avec un plan de travail en corian avec une remontée de 7cm.

- L'intérieur des caissons est en mélaminé gris foncé



- Ouverture des portes avec poignées
- Les faces extérieures et intérieures sont de couleur laqué noir mat
- Plan de travail type Corian.

Electroménager Siemens :

Frigo et congélateur Siemens KI86VNSF0 :

Lave-vaisselle Siemens 4 programmes 52db SX614X00AE

Four Siemens multifonction encastrable 5 fonctions 66L HB113FBS1

Taque à induction Siemens 80cm ED851FWB5E

Hotte télescopique à charbon Siemens IQ300 LI97RB531 + bandeau de finition LZ49551

Evier de Cuisine 50cm noir SID110500ZW1

Mitigeur Ringo West col de cygne noir Paffoni RIN180NO



Le budget d'aménagement de chaque cuisine varie en fonction de la taille des appartements et de l'implantation de celles-ci.

L'implantation des meubles de cuisine est réalisée suivant les plans de l'architecte et du cuisiniste désigné.

La valeur de la cuisine équipée (meubles + électroménagers) est de : voir annexe avec liste du budget par appartement.

		Mobilier de cuisine	Electro
Appartement	1 chambres	9.654 €	4.650 €
Appartement	2 chambres	12.489 €	4.650 €
Appartement	3-4 chambres	13.500 €	4.650 €



## 8. INSTALLATION GAZ

L'installation commence à partir du compteur de gaz implanté dans le local technique du sous-sol ;

La réalisation de l'installation sera conforme aux directives transmises par le gestionnaire de réseau ainsi que par le service de prévention incendie.

## 9. ASCENSEURS

### 9.1. Caractéristiques générales des ascenseurs

L'ascenseur est accessible par les personnes à mobilité réduite et ce depuis le domaine public.

Tous les niveaux des bâtiments sont desservis par les ascenseurs.

- ascenseur électrique, sans salle des machines ;
- les charges nominales sont de 630 kg pour 8 personnes
- vitesse moyenne : 1,00 m/s

- système d'entraînement : haut de la gaine
- les ascenseurs sont entraînés par des moteurs placés au dernier étage desservi ;
- le contrôle de la vitesse est réalisé par variation de tension et de fréquence ;
- type de portes : à ouverture centrale.
- 55Dba
- Cabine intérieure : Ambiance Modern-Standard

### 9.2. Programmation et commandes

Sont prévus au niveau des paliers :

- le bouton d'enregistrement de l'appel ;
- 1 interrupteur à clé « pompier » placé au rez-de-chaussée pour libérer le fonctionnement ;
- 1 panneau d'indication du sens de déplacement de la cabine (flèches) à chaque palier ;
- 1 panneau d'indication au rez-de-chaussée de la position de la cabine.

Sont prévus dans la cabine :

- les boutons d'enregistrement d'appel ;
- 1 panneau d'indication du sens de déplacement de la cabine (flèches) ;
- 1 panneau d'indication de la position de la cabine ;
- sont également repris, la signalisation de la surcharge, alarme et le hors service.

il est équipé des accessoires et dispositions nécessaires de conformité au R.R.U. concernant l'accès des bâtiments aux personnes moins-valides.

### 9.3. Finitions

- sol de la cabine : Natural silver ;
- parois : Acier inoxydable brossé;
- miroir : de mi-hauteur sur toute la largeur sur la face arrière
- boîte à boutons en acier inoxydable ;
- plafond Otiskin blanc
- ébrasements et portes palières en tôle inox pour le rez-de-chaussée ;
- ébrasements et portes palières en tôle peinte pour les autres niveaux.

## 10. MODIFICATIONS

### 10.1. Modifications à l'initiative de l'équipe de projet

Le maître de l'ouvrage, en accord avec l'équipe de conception, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acheteurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur, si nécessaire.

Pour des raisons de délais d'approvisionnement, de continuité de fabrication de certains composants, d'utilisation de nouveaux matériaux ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, d'amélioration fonctionnelle et/ou esthétique, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux équivalents, moyennant l'accord de l'Architecte. En cas de modification, les nouveaux matériaux seront au minimum de qualité et de performance équivalente aux matériaux remplacés.

### 10.2. Modifications à la demande de l'acquéreur

#### • Nature des modifications :

En fonction de l'avancement des travaux et sous réserve des dates limites de livraison qui seront définies ultérieurement des modifications mineures peuvent être demandées par l'acquéreur et pour autant qu'elles ne concernent pas les façades, les éléments structurels et le niveau des chapes. Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs et qui seraient acceptées par le maître de l'ouvrage et l'architecte, ne seront exécutées qu'après leur accord écrit (pris dans le délai de décision prévu) portant sur un prix global et sur l'éventuelle prolongation du délai inscrit dans l'acte de vente. À défaut d'accord dans le délai, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de continuer selon le programme initial.

Ne sont considérées comme modifications mineures que les travaux de parachèvement, c'est-à-dire le choix des revêtements de sol, des faïences murales, des équipements sanitaires, des électroménagers et mobiliers de cuisine... Ni le niveau, ni la nature des chapes ne pourront être modifiées, de même que les hauteurs de linteaux de portes ne pourront pas être modifiées. Les acquéreurs étudieront exclusivement leurs modifications avec les services commerciaux des sociétés suivantes (ci-après nommées « Fournisseurs »):

- Mobilier et appareils sanitaires : X2O
- Mobilier de cuisines : Rénoviris
- Électroménager : Liemar
- Revêtements de sol : parquets YEPP et carrelage Carrimar

Les acquéreurs seront invités à se rendre en salle d'exposition pour choisir, parmi les choix proposés en base par le Maître de l'Ouvrage, les finitions de leur appartement.

- Modalités d'application:

Si l'acquéreur souhaite modifier en tout ou partie les matériaux de finitions de l'appartement, il pourra le faire à condition que ces changements soient en accord avec le planning fixé. Si ces modifications entraînent des prestations complémentaires de la part des Architectes et/ou des différents bureaux d'études, celles-ci seront imputées à l'acquéreur. Tout changement demandé par l'acquéreur ne sera exécuté qu'après acceptation écrite du montant du devis relatif à ces transformations hors heures éventuellement prestées par les bureaux d'étude le cas échéant, un nouveau délai complémentaire sera inscrit dans le devis des transformations transmis au préalable par le Maître d'ouvrage. Les modifications ne peuvent en aucun cas entraîner la modification de la date de réception des parties communes et ne peuvent pas influencer le planning général des travaux. En tout état de cause, les modifications demandées par l'acquéreur sont strictement limitées au choix des parachèvements intérieurs des appartements. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures ou les espaces communs et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme et d'environnement, ne sera acceptée.

- Suppression de travaux demandée par l'acquéreur :

Les suppressions de travaux repris au présent descriptif seront demandées par l'acquéreur par écrit. Cela ne concerne que les parachèvements ; les travaux supprimés seront déduits à hauteur de 70% de leur valeur (fourniture et pose) s'ils sont approuvés par écrit par le Maître d'Ouvrage, en fonction de l'évolution du chantier et des commandes passées aux entreprises.

- Coût des modifications:

Le calcul du prix des modifications s'établit de la manière suivante :

Un entretien est prévu avec les acheteurs pour discuter des choix de matériaux et des modifications éventuelles que ces derniers souhaiteraient réaliser. Si au terme de l'entretien avec le Maître de

l'Ouvrage, des modifications sont demandées par l'acquéreur entraînant des modifications de plans, de prises ou radiateurs, chaque heure de travail supplémentaire sera facturée à l'acquéreur au prix forfaitaire de 150€/h (HTVA). En fonction du type de modifications demandées, les Ingénieurs et le coordinateur peuvent devoir être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations seront portés en compte à l'Acquéreur au prix forfaitaire de 150€/h (HTVA).

Tous travaux modificatifs entraînent également des frais d'ouverture de dossier forfaitaires de 500€ (HTVA).

Une modification comprend en général la suppression d'un matériau standard, et la pose d'un nouveau matériau.

Les prix (fourniture et pose) des nouveaux matériaux seront majorés d'un coefficient multiplicateur de 1.20 ; les prix ne seront pas négociables.

- Modifications exécutées par les soins de l'acquéreur:

Il n'est pas permis à l'acquéreur d'exécuter lui-même ou de faire exécuter par des tiers des travaux de quelque nature que ce soit dans son appartement avant la réception provisoire de son appartement.

L'ensemble des travaux doit être géré et coordonné par l'entreprise générale.

## 11. DIVERS

### 11.1. Remarques

Si l'acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou s'il étrenne l'appartement/garage avant la réception provisoire, sans l'accord écrit du promoteur, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire.

Cette réception sera tacite et sans remarques. Néanmoins l'accès sera interdit à l'acheteur tant que le solde des paiements n'est pas réglé, et que la caution bancaire n'est pas libérée.

Toute occupation sera également considérée comme réception provisoire tacite.

- **Objet**

Le présent document décrit les travaux et les matériaux mis en œuvre pour la construction de l'immeuble résidentiel sis Chaussée de Nivelles 6 à 1472 Vieux-Genappe.

- **Frais divers**

Les honoraires des Auteurs de projet et l'assurance tous risques chantier sont compris dans le prix de vente.

Ne sont pas compris dans le prix de vente : les frais liés aux raccordements de gaz, eau, à l'électricité, TV et téléphone, forfaitairement fixés à 4.000 € HTVA par appartement, les frais d'ouverture de compteurs, les redevances de location des compteurs individuels, les garanties éventuellement exigées par les sociétés distributrices, les équipements communs tels que container de poubelles et matériel d'entretien général.

Les frais d'enregistrement du terrain à bâtir, les frais de notaire, les frais de l'acte de base, la TVA sur la valeur de construction et les taxes de construction et les taxes publiques ne sont pas inclus dans le prix de vente.

## 11.2. Documents

Toutes différences en moins ou en plus feront perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix/modification du contrat.

Aucun mobilier n'est fourni dans l'appartement ; le mobilier dessiné sur les plans est donné à titre indicatif d'un aménagement éventuel.

En cas de discordance dans les différents documents, l'ordre de priorité est :

- 1- les plans
- 2- le cahier de charges de vente
- 3- l'acte de base

Les dimensions reprises sur les plans sont indicatives.

Sur les plans (de vente, du permis d'urbanisme, etc.), les dimensions, mesures et surfaces sont indiquées aussi précisément que possible. Ces mesures peuvent toutefois changer en fonction des exigences de la mise en œuvre (étude de stabilité, détails techniques des matériaux et taille des gaines techniques), si bien que des écarts vis-à-vis des plans de vente sont toujours possibles après la réalisation sans que l'acquéreur ne puisse avoir recours contre le maître d'ouvrage.

Le mobilier est dessiné sur les plans à titre indicatif et permet de donner une meilleure idée des possibilités d'aménagement. Ces éléments ne sont pas compris dans le prix de vente, sauf s'ils sont explicitement repris comme tels dans le présent cahier des charges de vente.

## 11.3. Accès au chantier

Personne n'a accès au chantier s'il n'a pas une permission écrite ou n'est pas en compagnie d'un délégué du vendeur, du Maître de l'ouvrage ou de l'Architecte, ceci sur rendez-vous, après accord de l'entrepreneur, et uniquement pendant les heures de travail. Pendant les week-ends et les jours de congé du bâtiment, le chantier n'est pas accessible. Les visiteurs doivent respecter obligatoirement les règlements du chantier. Toute visite s'effectuera aux risques et périls des visiteurs, sans qu'ils puissent avoir recours contre le vendeur, le maître d'ouvrage, l'Architecte ou l'entrepreneur en cas





LES JARDINS DE SAINT-GÉRY  
REAL ESTATE DEVELOPER