

QUAI de ROME

THE FINEST ADDRESS IN LIÈGE

DESCRIPTIF COMMERCIAL

Conforme à l'article 7 de la Loi Breyne



Livraison printemps 2023

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	5
SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET	5
PERMIS D'URBANISME	6
LISTE DES INTERVENANTS	7
LISTE DES PARTENAIRES FOURNISSEURS	10
GÉNÉRALITÉS	12
DROITS DE BÂTISSE ET FRAIS DIVERS	12
ACCÈS AU CHANTIER	13
FINITIONS ET MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS	13
GESTION DES MODIFICATIONS ACQUÉREURS	13
TRAVAUX EFFECTUES PAR L'ACQUÉREUR	14
DIMENSIONS	15
NORMES	15
RÉCEPTION PROVISoire	20
SECURITE	22
DESCRIPTION DES TRAVAUX	26
GROS-OEUVRE	26
LES FAÇADES	27
PAREMENT	29
SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET TERRASSES	29
GARDE-CORPS	29
ÉCRANS DE SÉPARATION	29
MENUISERIES EXTÉRIEURES	30
PORTE D'ACCÈS AUX PARKINGS	30
LES TOITURES	30
LES MAÇONNERIES INTÉRIEURES	31
L'INSTALLATION ELECTRIQUE	34
L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE	40
VENTILATION	41
SANITAIRES	43
CUISINES	46
ASCENSEUR	48
LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES COMMUNES	49
LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES PRIVATIVES	51
AMÉNAGEMENT DES ABORDS	54

PRÉAMBULE

SITUATION ET PRÉSENTATION DU PROJET

Quai de Rome 27 - 29 à 4000 Liège.

Matrice cadastrale : Liège 14, Section C n° 42C2, 42V

Le quai de Rome est situé sur la rive gauche de la Meuse reliant Seraing à Herstal en passant par le centre de Liège. Il a été créé au XIXe siècle et s'est développé après l'exposition universelle de 1905. Appelé quai de Fragnée à l'origine, il est rebaptisé quai de Rome en 1923.

D'importants travaux de réaménagements ont eu lieu entre 2012 et 2015 afin de les rendre plus accessibles aux cyclistes et aux piétons.

L'immeuble se situe en face du parc de la Boverie. Le parc est relié au quai Mativa par la passerelle Mativa, enjambant la dérivation, et au quai de Rome par la passerelle La Belle Liégeoise, par-delà la Meuse.

Le parc de la Boverie abrite le Musée La Boverie, plusieurs clubs nautiques, le palais des congrès de Liège et un hôtel.

Le quartier est desservi par de nombreux transports en commun. On y trouve de nombreux parkings, il est proche de la gare des Guillemins et des grands axes autoroutiers. Vous y trouverez aussi des magasins et des restaurants.

Le projet Quai de Rome vise la démolition d'un immeuble qui abritait anciennement la société Lux-Auto en un projet mixte de bureaux et d'appartements.

Ce projet présente la particularité de proposer à la vente 34 appartements confortables, spacieux et luxueux dans un immeuble s'élevant sur 10 étages.

Le rez-de-chaussée est destiné à accueillir deux surfaces de bureaux et/ou une profession libérale, les étages du 1e au 10e hébergeront des appartements de surfaces variées de 1, 2, 3 ou 4 chambres et des studios, quant aux 9e et 10e étages, ils seront réservés à la construction de luxueux penthouses jouissants de grandes terrasses avec vue panoramique sur La Meuse et le parc de la Boverie.

Pour les résidents, un spacieux parking souterrain privatif sur deux niveaux de 47 emplacements composé de 35 emplacements de voitures, 4 boxes fermés et de 8 emplacements motos ainsi que de 2 espaces vélos.

Les appartements et penthouses disposeront des caves privatives.

Pour assurer la sécurité dans tout le bâtiment, deux cages d'escaliers et deux ascenseurs spacieux desserviront les appartements. Un escalier de secours extérieur complète les voies d'évacuation à l'arrière du bâtiment.

La configuration du bâtiment se prête parfaitement à l'implémentation de techniques modernes conformément aux des normes d'isolation thermique et acoustique optimales dans un espace de vie qui respecte l'environnement.

En 2021, tous les batiments neufs wallons devront etre Q-ZEN, cela veut dire a consommation d'énergie quasi nulle. Tous les appartements du projet Quai de Rome sont conçus pour atteindre celle-ci:

- Le niveau Ew doit etre $\leq Ew45$,
- Le niveau Espec doit etre $\leq Espec85$.
- Le niveau global d'isolation thermique (K) doit etre ≤ 35 .
- Les parties structurelles doivent repondre aux exigences specifiques d'Umax :
 - » Toits/murs exterieurs/sols : $\leq 0,24 W/m2K$
 - » Fenetres : $\leq 1,50 W/m2K$
 - » Verre : : $\leq 1,1 W/m2K$
 - » Portes et portails : $\leq 2 W/m2K$
- L'énergie nette requise pour le chauffage est $\leq 85 kWh/m2$.
- L'indicateur de surchauffe est $< 6.500 Kh$.
- Les installations de ventilation sont obligatoires.
- Favoriser les energies renouvelables.

Quai de Rome sera superieur a la norme sur 3 points :

- Niveau K : 26
- Niveau Ew : ≤ 43
- Niveau Espec : $\leq 65 kWh/m2.an$

Le maître de l'ouvrage veille donc à ce que le projet soit orienté d'une façon écologique, tout en respectant les normes et innovations récentes en termes de développement durable.

Le présent descriptif commercial vise à permettre à l'acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service. Elle se rapporte aux gros œuvre, parachèvements et techniques des parties communes et privatives de l'immeuble.

PERMIS D'URBANISME

Un permis d'Urbanisme ayant la référence N° PU/89284G-L45238/2113234 a été octroyé le 12 février 2021.

L'immeuble sera réalisé conforme aux documents contractuels des différents bureaux d'études et des permis d'Urbanisme et d'Environnement délivrés.

LISTE DES INTERVENANTS

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

SA FM Properties

Patrick Verraes & Thierry Haenen
Rue des Anglais 6A
4430 Ans
04/344.72.11
thaenen@moury-construct.be
patrick.verraes@federale.be

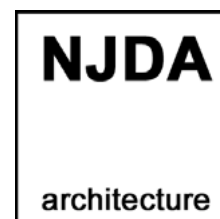


MOURY
PROMOTION

ARCHITECTE

NJDA ARCHITECTURE scprl

Baudouin du PRE WERSON
Rue de Verviers 31
4020 LIEGE
04/253.22.53 — F : 04/253.32.38
njda.architecture@skynet.be



BUREAU EN STABILITÉ

BUREAU D'ETUDES LEMAIRE

Olivier DELANSHEERE
Route du Condroz 404
4031 LIEGE (ANGLEUR)
04/366.60.40
info@belemaire.be



BUREAU EN TECHNIQUES SPÉCIALES

BES'TS SRL

Jean-François SCHNOCK
Avenue Reine Marie-Henriette 17
1190 FOREST
02/347.26.43
schnock.jf@proximus.be



RESPONSABLE PEB

CONVERGENCES ARCHITECTURES ET TECHNIQUES SRL

Rémi MONAMI
Rue du Laveu, 34
4000 LIEGE
0498/54.51.30
info@convergences-groupe.be



ARCHITECTE D'INTERIEUR

DF DELACROIX & FRIANT

Valérie DELACROIX
Rue de Wynants 33
1000 BRUXELLES
02/512.22.35
v.delacroix@delacroix-friant.be



COORDINATEUR SÉCURITÉ-SANTE

CONVERGENCES ARCHITECTURES ET TECHNIQUES SRL

Benoît VANDER BORGHT
Rue du Laveu 36/01
4000 LIEGE
0498/54.51.30
info@convergences-groupe.be



BUREAU EN ACOUSTIQUE :

A.T.S.

Eric Bruyère
Rue des Sept Collines 1
4052 BEAUFAYS
04/368.40.28
eric.bruyere@ats-acoustique.be



NOTAIRE :

NOTABIS – notaire Stéphane Delange

Caroline Toppet
Place de Bronckart, 17
4000 Liège
04/220.16.16
ct@notabis.be



COMMERCIALISATION

PV sprl

Pascal VANDEPUT
Chemin des Garmilles 19
1380 OHAIN
0475/73.67.87
pascal@vandeput.info



SUIVI DES TRAVAUX D'AMENAGEMENTS pour les acquéreurs

Gilles Moury SA

Thierry Haenen
Rue des Anglais 6A
4430 ANS
T : 04/344.72.11
thaenen@moury-construct.be



LISTE DES PARTENAIRES FOURNISSEURS

Toujours prendre rendez-vous avec la personne de contact avant de vous présenter au show room afin d'obtenir un service personnalisé

SANITAIRES

DESCO

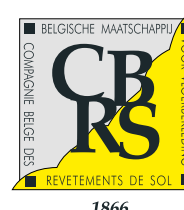
Personne de contact : Marie Simonet
Rue de l'Aguesse, Zoning Bonne Fortune, 4430 Liège / Ans
0483 55 43 16
marie.simonet@desco.be



PARQUET

CBRS

Personne de contact : Monsieur Vanderhulst
Avenue de la Couronne 242, 1050 Bruxelles
0472/490.783
jfv@cbrs.be



CARRELAGES

CARO CONFORT

Personne de contact : David Houbeau
Rue de l'Avenir 17 à 4460 Grâce-Hollogne 20
04 364 21 90
david.houbeau@caroconfort.be



PORTES INTERIEURES

MOSABOIS

Personne de contact : Daniel Bormans
Rue des Anglais 6A à 4430 Ans
04/344.72.46
mosabois@moury-construct.be



ELECTRICITE

KLINKENBERG MICHEL ET FILS

Personne de contact : Michel Paquot
Rue des Alouettes 99 à 4041 Milmort
04/366.00.31 – G : 0495/29.04.35
michel.paquot@klinkenberg.be



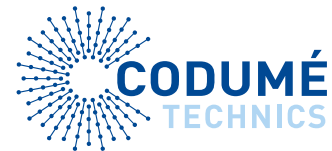
CHAUFFAGE - SANITAIRES

A désigner

SYSTEME DE VENTILATION

CODUME

Personne de contact : Monsieur Noel
Brusselsesteenweg 498 à 1731 ZELLIK
0486/13.20.20
Alain.noel@codume.eu



GÉNÉRALITÉS

DROITS DE BÂTISSE ET FRAIS DIVERS

Sont inclus dans le prix de vente stipulé :

- Les honoraires des Architectes, auteurs des plans de construction du logement vendu à l'exclusion des modifications demandées par l'acquéreur ;
- Les honoraires de tous les bureaux d'études qui sont intervenus dans le projet de construction, à l'exclusion des modifications demandées par l'acquéreur ;
- Les frais de nettoyage de chantier avant la réception.

L'Acquéreur paiera et supportera les frais complémentaires suivants :

- Les frais, les droits, les honoraires et les taxes éventuels relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente ;
- La taxe sur la valeur ajoutée (TVA au taux de 21%) due pour les constructions ou le taux réduit de TVA 6% pour la démolition-reconstruction sous certaines conditions.*
- Les droits d'enregistrement sur la valeur terrain (12,5 %)
- Les frais résultants de la conception par le notaire du règlement de copropriété et de l'acte de base au prix de 400 €/HTVA par appartement et 40 €/HTVA par parking, ainsi que la quote-part pour le fonds de roulement (250 €/HTVA) et honoraires du notaire est également payable par l'acquéreur à l'acte ;
- Les honoraires du géomètre-expert seront de 200 € par logement.
- Les frais de raccordement et de pose, de location ou d'achat des différents compteurs d'eau, des compteurs d'électricité ainsi que tous les compteurs de passage pour le calcul des consommations d'eau et de chauffage. Ces frais seront établis préalablement à la réception provisoire et au coût réel au montant estimatif de 4500 € HTVA.
- Tous les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis ;
- Les primes d'assurance à partir du transfert des risques à partir de la réception provisoire.
- Les raccordements individuels au téléphone et à la télédistribution, les équipements communs tels que container des poubelles, outillage et matériel d'entretien en général, même si certains de ces éléments ont été placés par le maître de l'ouvrage, les frais de passation de l'acte de vente
- La taxe de bâtisse éventuelle.

* Cette mesure prend court jusqu'au 31 décembre 2022 pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

- Habitation unique et propre.
- Superficie limitée à 200 m².
- Achat en personne physique.
- Domicilié pendant au moins 5 ans.

ACCÈS AU CHANTIER

Les visiteurs, le futur propriétaire ou l'Acquéreur ne pourront avoir accès au chantier qu'en compagnie d'un représentant du Maître de l'Ouvrage et sur rendez-vous. Toutes les visites s'effectueront aux risques et périls de ceux qui la demandent et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le Maître de l'Ouvrage ou l'Entrepreneur en cas d'accident survenu en cours de visite.

L'accès au chantier n'est pas autorisé pendant certaines phases de réalisation du gros œuvre. Les visites de chantier ne pourront avoir lieu que sur rendez-vous, lors de l'achèvement des travaux et durant les heures de chantier.

FINITIONS ET MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS

1. CHOIX DE FINITIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec l'Architecte et les bureaux d'études, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur.

En raison du délai d'approvisionnement, pour assurer la continuité de fabrication de certains composants (l'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 ou supérieurs, moyennant l'accord de l'Architecte.

L'indisponibilité des matériaux est un cas de force majeure. Dans ce cas d'espèce, les acquéreurs sont prévenus et invités à opérer un nouveau choix.

2. «VALEUR COMMERCIALE»

Dans le cahier des charges, la dénomination « valeur commerciale » apparaît à plusieurs reprises. Par valeur commerciale, il faut entendre les prix de vente aux particuliers des matériaux livrés ou posés sur le chantier, TVA non comprise.

GESTION DES MODIFICATIONS ACQUÉREURS

Tous les travaux mentionnés dans le cahier des charges qui n'ont pas été exécutés, suite à la demande expresse et écrite de l'acquéreur, seront crédités à son compte, sur base du prix de revient établi par le Maître de l'Ouvrage. Par contre, les travaux supplémentaires qui sont exécutés à la demande expresse et écrite de l'Acquéreur seront mis au débit de leur compte au prix de vente établi par le Maître de l'Ouvrage.

Si l'Acquéreur souhaite modifier les plans des parties privatives, ou s'il désire d'autres matériaux

que ceux décrits dans le cahier des charges qui lui a été remis, il sera tenu d'avertir par écrit à temps l'entreprise générale G. MOURY des modifications souhaitées, afin de ne pas perturber le schéma de travail. Il devra se référer pour se faire aux dates clés du planning décisionnel.

Si l'Acquéreur commande des travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de proroger le délai initialement prévu.

En cas d'ajout ou de modification d'éléments, à la demande de l'Acquéreur, par rapport au projet de base, pour ce qui concerne les parachèvements, mais sans incidence sur les plans relatifs aux travaux de gros œuvre, un montant forfaitaire de 500 € HTVA sera mis à charge de l'Acquéreur en vue de couvrir les frais administratifs ainsi que les honoraires que le Maître de l'Ouvrage aura à payer du fait de ces modifications.

Sur le montant des devis signés concernant les travaux supplémentaires (fourniture, main d'œuvre et honoraires) le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'introduire un acompte de 50 % et le solde sera facturé au fur et à mesure de l'évolution des travaux.

Dans le cas de suppression d'éléments, ou de choix d'éléments dont les prix publics du fournisseur sont inférieurs à ceux précités (hors TVA), le montant équivalent à la différence par rapport au montant prévu au cahier des charges diminué de 25 % (soit $\text{prix public} \times 0,75 = \text{moins-value}$) sera décompté à du paiement final.

L'Acquéreur qui souhaiterait réaliser lui-même ou par un tiers des travaux de modification est tenu de soumettre l'esquisse pour approbation au maître de l'Ouvrage et s'engage à ne les réaliser qu'après la réception provisoire. Tous travaux susceptibles porter atteinte à la stabilité du bâtiment sont interdits.

Toutefois, si l'Acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou déménager des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du maître de l'Ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque.

En aucun cas il ne sera alors fait droit aux demandes d'indemnité pour les dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs et appareillage, tapis, peintures, parquet, etc. après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant.

Dans le cas où l'acquéreur souhaite effectuer ses travaux lui-même, il ne pourra entamer ses travaux qu'après la réception provisoire des lieux.

TRAVAUX EFFECTUES PAR L'ACQUÉREUR

Avant la réception provisoire, il n'est pas admis que l'acquéreur puisse exécuter lui-même, ou fasse exécuter par des tiers ou directement par l'entreprise générale, des travaux de quelque nature que ce soit dans son appartement et cave privative.

L'ensemble des modifications souhaitées par l'acquéreur doit être géré et coordonné par l'Entreprise Générale.

DIMENSIONS

Les dimensions indiquées dans la description du bien vendu ne sont pas garanties. Les dimensions données aux plans sont des dimensions « gros-œuvre ». Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre ; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix. Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires.

Les indications éventuelles d'armoires, de meubles ou d'appareils d'éclairage sur les plans sont uniquement reprises à titre d'information, le mobilier n'étant pas inclus dans le prix de vente, sauf indication contraire reprise dans le présent document.

La hauteur sous plafond est de 260 cm.

NORMES

1. CONSTRUCTION

LES TRAVAUX ET FOURNITURES S'EFFECTUERONT CONFORMÉMENT :

- aux plans et aux détails dressés par les bureaux d'études ;
- aux plans d'exécution et aux détails dressés par l'Entrepreneur ;
- aux directives des bureaux d'études, lors du contrôle technique et artistique des travaux ;
- au cahier spécial des charges — clauses techniques constituées par la description des travaux ainsi que les normes citées dans l'ensemble de ce document ;
- au code de mesurage, NBN B06-001 ;
- aux normes NBN, EN et notes d'information technique (NIT) du CSTC ;
- aux règlements communaux et régionaux sur la bâtisse en vigueur dans les communes où s'érigent ces travaux ;
- aux conditions imposées par le Département Prévention des Pompiers de Liège Zone 2 ;
- au Règlement Général sur la Protection du Travail, ses errata et ses modifications ;
- au règlement des Services de Salubrité de la Ville de Liège ;
- aux informations techniques éditées par le CSTC et aux spécifications STS éditées par l'Institut National du logement ;
- aux règlements des Régies distributrices (eau, gaz, électricité, téléphonie, télédistribution...);
- au Règlement Général des Installations Électriques (R.G.I.E.);
- à la réglementation PEB en vigueur lors du dépôt du PU ;

L'ENTREPRISE DE GROS-ŒUVRE EST SOUMISE AUX PRESCRIPTIONS DES DOCUMENTS SUIVANTS, DERNIÈRES ÉDITIONS :

- le Cahier des Charges-type Bâtiments 2022 approuvé par le Gouvernement wallon ;
- le Fascicule I en ce qui concerne les terrassements et fondations ;

- le Fascicule II en ce qui concerne les chaux, ciments, graviers, briquillons et sables ;
- le Fascicule VI en ce qui concerne les goudrons, bitumes et asphaltes ;
- le Code sur le bien-être au travail ;
- les Règlements d'hygiène de la Commune et du Royaume en vigueur ;
- les normes des compagnies distributrices d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de télédistribution ;
- le Cahier des Charges n° 800 du Ministère des Travaux Publics (prescriptions en cas de gel) ;
- les normes en vigueur en ce qui concerne le béton armé ;
- toutes les normes citées dans l'ensemble de ces documents.
- les tolérances sont celles communément admises,

2. ACOUSTIQUE

CRITÈRES ET PERFORMANCES ACOUSTIQUES :

Les normes et/ou réglementations suivantes sont d'application :

Le projet actuel concerne des logements. La norme qui est d'application pour ce type de projet est la NBN S01-400-1 (2008) - Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, qui nous indique les exigences acoustiques d'application. On appliquera les normes belges comme exigences acoustiques. Il s'agit d'un projet de construction neuve. Dans ce projet on cible le confort normal (pour la façade à rue sur le quai, on cible le confort supérieur).

Cette norme stipule les méthodes de caractérisation de l'isolation aux bruits aériens et aux bruits de choc, du niveau sonore des installations et de la réverbération dans les bâtiments. Cette norme détermine les exigences à remplir en matière d'isolation aux bruits aériens et de choc, d'isolation de façade, de bruit des installations techniques et de maîtrise de la réverbération de locaux spécifiques.

La présente norme détermine les performances acoustiques exigées pour obtenir un confort acoustique spécifique dans les bâtiments destinés en tout ou en partie au logement et dont les parachèvements sont terminés. Les exigences postulées pour le bâtiment achevé constituent également les points de départ de l'élaboration d'un projet.

Du point de vue architectural quelques démarches de base sont proposées, qui peuvent être important du point de vue acoustique :

- Les calculs sont basés sur les propriétés des matériaux proposés par l'architecte ou entrepreneur.
- Pour le bruit d'impact, l'utilisation d'une chape flottante et acoustique est préconisée partout.
- Les exigences pour le bruit d'installations sont aussi d'application pour le résultat final de l'installation complète (donc complètement installée).
- Pour l'isolation acoustique de la façade, on doit tenir compte de l'ensemble de tous les éléments qui composent la façade (profiles, vitrages, connections...). A cette fin, la norme NBN S01-400-1 [2008] est prise en compte. Les bruits occasionnés par des fêtes ou autres évènements ponctuels ne sont pas tenus en compte. Dans ce projet on utilise de vitrages acoustiques avec feuilletage acoustique (côté intérieur ET extérieur) afin de cibler une isolation acoustique accrue.

- L'impact de pluies ou autres phénomènes de la nature n'est pas tenu en compte.

Si l'acquéreur demande d'éliminer la porte entre le hall d'entrée et le séjour, il n'est plus en droit d'exiger d'atteindre le seuil des niveaux acoustiques des normes précitées. Une amélioration de la situation par le placement dans le hall d'entrée d'un plafond absorbant moyennant un complément financier.

L'ATTENTION DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE EST ATTIRÉE SUR LES POINTS SUIVANTS :

Le bâtiment a fait l'objet d'une réflexion acoustique et des solutions techniques sont mises en œuvre afin d'assurer le respect des critères acoustiques escomptés. À cet égard, des chapes flottantes sont prévues. Ces chapes flottantes ont pour fonction d'éviter que la transmission des bruits d'impact entre appartements voisins ne soit à la base d'une nuisance acoustique supérieure aux valeurs admises par les susdites normes.

LES CHAPES FLOTTANTES SONT EN PRINCIPE COMPOSÉES (DE BAS EN HAUT) :

- de la dalle de sol en béton armé ;
- d'une chape d'égalisation ;
- d'une isolation adéquate, formant la couche résiliente acoustique sous la chape avec une isolation périphérique assurant la désolidarisation complète entre la chape flottante et la construction ; l'isolation est supplémentairement revêtue par le haut d'une voile en PE ;
- d'une chape flottante ;
- d'un revêtement de sol, selon le cas en matériau dur ou souple mis en œuvre selon les règles de l'art en particulier acoustique ; ceci veut dire entre autres : le revêtement et les joints du revêtement ne sont en aucun cas en contact avec le mur (l'utilisation d'un joint souple périmétrique est donc préconisée). La plinthe ne touche en aucun cas le revêtement et est donc toujours posée avec un joint souple entre la plinthe et le revêtement (sauf en cas de revêtement parquet, le joint peut rester libre).

Les chapes flottantes sont conçues et mises en œuvre pour assurer l'isolement aux bruits de choc escompté. Il est un fait qu'en plus de la bonne conception des chapes flottantes, la mise en œuvre joue un rôle primordial dans l'assurance du bon confort escompté. Il est bien connu que le moindre contact dur, direct et/ou indirect entre les chapes flottantes et la structure du bâtiment non isolée peut mettre le résultat escompté en péril. A cet effet, on attire l'attention des propriétaires et/ou utilisateurs qui réalisent tout travail sur les chapes flottantes, de prendre les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber le bon fonctionnement des chapes flottantes. Cette remarque est valable pour l'ensemble des éléments de construction à intérêt acoustique.

Le Maître de l'Ouvrage étudie toute demande de modification de la nature des sols, des murs et des équipements techniques au regard des performances décrites et le cas échéant, se réserve le droit de ne pas donner suite à une demande qui altérerait les performances de l'immeuble, sans que ceci soit préjudiciable à la poursuite de la vente aux conditions initiales prévues.

3. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB)

Q-ZEN (Quasi Zéro Énergie) est la nouvelle norme pour les bâtiments neufs (pour les demandes de permis introduites à partir du 01/01/2021). Dès 2021, tous les bâtiments neufs devront être à consommation d'énergie quasi nulle. Cet immeuble répond déjà à cette norme bien que le permis a été introduit avant le 01/01/2021.



Pour répondre au défi énergétique actuel, la Wallonie impose depuis 2010 des exigences dont l'objectif est d'accroître la performance énergétique des bâtiments : c'est la réglementation PEB. Cette réglementation découle d'une obligation européenne et vise à garantir des bâtiments plus sains, plus confortables et plus économes en énergie.

Elle prend notamment en considération la performance énergétique globale du bâtiment, à savoir :

- son niveau d'isolation thermique
- son étanchéité à l'air
- sa ventilation
- la valorisation des apports solaires
- le rendement de ses systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire
- le recours aux énergies renouvelables

Que prescrit la réglementation PEB en 2021 ?

Le niveau K (isolation thermique globale du bâtiment) doit être inférieur ou égal à 35. Plus le bâtiment est isolé, plus le niveau K est bas. Il est notamment calculé sur base des valeurs U (coefficient de transmission thermique d'une paroi) des différentes parois du bâtiment (mur, toit, plancher, fenêtre...).

Plus la valeur U est faible, plus la paroi est isolée.

La réglementation impose des valeurs U maximales à ne pas dépasser.

Niveau K : $\leq K35$
Niveau Ew : ≤ 45
Niveau Espec : $\leq 85 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$
Surchauffe : $< 6500 \text{ Kh}$
c ≤ 85 Logo PEB A

Niveau K QDR : 26
Niveau Ew QDR : ≤ 43
Niveau Espec : $\leq 65 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$
Surchauffe : $< 6500 \text{ Kh}$



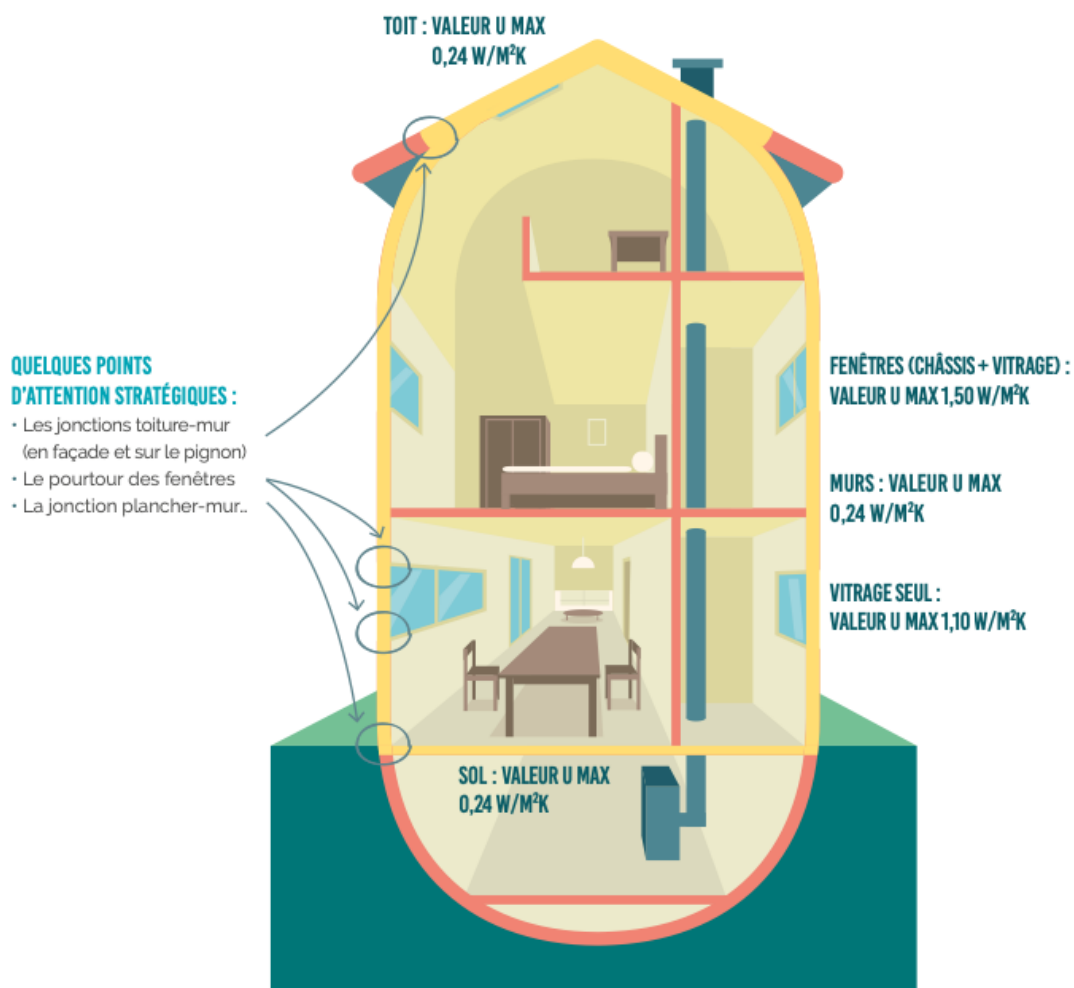
- Espec = consommation spécifique d'énergie primaire, résultant du rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire nécessaire pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire, déduction faite de l'énergie apportée par la cogénération ou le photovoltaïque et la surface de plancher chauffé ; Espec s'exprime en kWh/m².an
- Ew = niveau de consommation d'énergie primaire* du bâtiment, résultant du rapport entre la consommation primaire annuelle totale du bâtiment et celle d'un bâtiment de référence

Plus les valeurs Ew et Espec sont faibles, plus le bâtiment est performant !

Au total, le logement doit présenter un niveau Ew inférieur ou égal à 45 et une consommation spécifique Espec inférieure ou égale à 85 kWh/m².an.

Isoler les parois

Pour être efficace, l'isolation du logement doit être continue. Plus un appartement est isolé, plus il faut être attentif aux nœuds constructifs (l'ensemble des endroits de l'enveloppe du volume protégé où peuvent apparaître davantage de pertes de chaleur et des problèmes de condensation et de moisissures) : une absence d'isolation sur une paroi a encore plus d'impact si les autres parois sont bien protégées du froid.



Assurer une ventilation efficace

Objectif : garantir la qualité de l'air en le renouvelant de manière continue, tout en limitant les pertes de chaleur dans le logement.

Ventilation Système D

Le système D ou double flux permet en outre de récupérer la chaleur de l'air sortant pour préchauffer l'air entrant.

Cet avantage compense largement la consommation électrique supplémentaire nécessaire pour faire fonctionner le système.

Il est complété par un « by pass » limitant la surchauffe en été.

RÉCEPTION PROVISOIRE

Réception des parties privatives :

a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal contradictoire signé par les parties (les vendeurs, l'architecte, l'acquéreur), sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

La réception définitive de l'appartement ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un délai d'un an depuis la réception provisoire des parties communes de ladite Résidence.

b) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

c) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code Civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

d) Le vendeur invitera l'acquéreur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

e) Le refus de réception par l'acquéreur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur.

f) Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

g) L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui aura faite par exploit d'huissier de justice, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur.

h) Ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles à exécuter aux enduits, plafonnage, réglage de la menuiserie intérieure, carrelage, etc.
- les menus travaux encore à exécuter.

i) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre le promoteur et l'acquéreur.

La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

j) Au moment de la mise à disposition des biens, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement des bâtiments. En outre, ils sont soumis à une période de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les microfissures, les plafonds et papiers peints ne peut être mise à charge du promoteur lors de la réception définitive ni à aucun autre moment.

Réception des parties communes :

a) la réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater les fins des travaux, mais elle couvre également les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

L'immeuble entre en communauté à partir du moment où ont été réceptionnés provisoirement des biens privatifs possédant ensemble trente pour cent des quotités dans la copropriété.

b) Endéans le mois suivant, l'entrée en communauté, le vendeur convoquera une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation.

La convocation doit notamment mentionner à l'ordre du jour la désignation du ou des mandataire(s) chargé(s) de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble. Le ou les mandataire(s) sera/seront élu(s) parmi les copropriétaires (et non un tiers) le(s) quel(s) sera/seront désigné (s) parmi les membres figurant sur une liste jointe à la convocation.

c) Les réceptions provisoires et définitives des parties communes seront effectuées contradictoirement entre, les vendeurs et le mandataire désigné par la première assemblée dans ou en dehors de la communauté et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait preuve des réceptions tant provisoires que définitives.

d) Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu conformément à sa destination.

Ne peut faire obstacle à la réception provisoire des parties communes, le fait que les peintures ne sont pas encore effectuées. En effet, les travaux de finition des parties communes ne seront entrepris qu'après emménagement de la majorité des occupants de l'immeuble dans le but d'éviter des dégradations prématurées.

e) La réception provisoire des parties communes aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le vendeur au gérant préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, comme dit ci-avant.

f) Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes seront terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes, le vendeur convoquera le gérant par lettre recommandée, pour procéder en présence des parties ou de leur mandataire et des architectes à la réception définitive des parties communes.

g) Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours par lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

h) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Commerce de Liège saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié par chacune des parties ;

La sentence de l'expert sera rendue au dernier ressort.

i) Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier de justice requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le tribunal de première instance de Liège statue sur la réception, à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.

SECURITE

SIGNALISATION

La signalisation générale de sécurité de l'ensemble du bâtiment est réalisée suivant les normes et impositions des services prévention incendie et RGPT.

Une signalétique de sécurité est prévue au droit des sorties vers les zones d'interventions en toiture conformément aux exigences du coordinateur sécurité santé.

La signalisation de confort de l'ensemble du bâtiment est prévue dans la présente vente. Elle comprend la signalisation intérieure et extérieure des numéros de police, indication de locaux poubelles, vélo...

La signalisation du parking prévoit la numérotation des emplacements de parking ainsi que l'emplacement réservé aux PMR. Les sens de circulation, les sens d'évacuation pour les sorties de secours, les zones piétonnes et les identifications des différents halls des bâtiments.

GESTION DES ACCES

La zone d'entrée et le hall d'entrée ainsi que l'accès au parking, sont contrôlés par caméra infrarouge (voir page 25). Le serveur permettant l'enregistrement se situe en sous-sol au sein du local technique correspondant.

Les fenêtres des appartements sont équipées de vitrages feuilletés.

Porte d'entrée de chaque appartement est un bloc porte anti effraction de marque THEUMA IVE HPL avec menuiserie métallique :

- Vantail acier stratifié à l'intérieur bâti acier.
- Cylindre de sécurité (3 clés fournies et carte de propriété), dégageant 3 points de fermeture côté serrure (dont 1 double point central et 2 pennes basculants à crochet), 2 paumelles invisibles intégrées dans le bâti et 2 pannetons antidégondage.
- Judas optique
- Résistance au feu ½ H (EI1 30) selon norme Européenne (convient pour nouvelle construction), bloc porte certifiée anti effraction A2P BP1 (norme française) /EN1627 classe 3 (norme européenne)

Chaque appartement est équipé d'un câblage en vue de l'installation par l'acquéreur d'un système de détection intrusion. Ce câblage dessert outre le hall d'entrée des appartements, l'ensemble des pièces de vie donnant tant en façade avant, qu'arrière.

Chaque acquéreur recevra 2 badges de type porte clef, 1 télécommande par emplacement de parking, 4 clefs de sécurité Fichet par logement, 3 clefs pour sa cave et 1 jeu de clefs de boîte aux lettres.

Les clefs internes des portes des chambres dans les appartements seront fournies sur les portes concernées. L'acquéreur aura accès au parking via sa télécommande. Son badge lui donne accès à l'ensemble des portes contrôlées dont il a l'usage : portes de son/ses halls communs de l'immeuble, porte du local poubelle qui lui correspond.

SECURISATION DES ACCES

Une attention particulière a été apportée à la sécurisation des personnes résidentes du projet lors de l'accès au site via les différentes entrées.

Accès piéton par la porte d'entrée :

Un vidéo parlophone de type **BRINGME**.

C'est une solution tout-en-un installée dans le hall d'entrée augmente le confort des habitants de l'immeuble, sans contact et disponible 24h/24, 7j/7.



Le vidéophone permet de voir immédiatement qui est à la porte et de l'ouvrir à distance via un smartphone ou le vidéophone fixe de 11 pouces dans l'appartement.

Des lecteurs de badgent seront installés aux différentes entrées (hall d'entrée, accès parking...).

Une sonnette palière est prévue au droit de chaque logement.

L'ensemble des sas d'accès en pied d'immeuble au rez-de-chaussée, les halls intérieurs des autres niveaux, le niveau du sous-sol sont éclairés par détecteurs de présence.

Les cylindres des portes d'accès aux logements sont tous munis de cylindres de sécurité de type Fichet.

En tant que résident, l'ensemble de ces contrôles d'accès sont libérés par la simple présence du badge de type porte clef.

Accès via parking :

L'accès au parking s'effectue uniquement via le badge et le lecteur de badges en entrée et sortie du parking. La temporisation sera réglée selon la commodité des acquéreurs et permet une plus grande sécurisation des lieux.

La porte est de type porte sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture / fermeture automatique.

Les éclairages de façades extérieurs seront allumés par séquences sur minuterie afin de gérer la sécurité des lieux et d'atténuer le degré d'éclairage durant la nuit tout en garantissant l'éclairage d'orientation de confort en permanence. Certains luminaires seront équipés de détecteurs de présence.

INSTALLATION CAMERA – TV EN CIRCUIT FERME

L'installation en circuit fermé est destinée au contrôle des accès.

Des caméras infrarouges sont placées à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble. Elles sont situées :

- A l'entrée du parking ;
- Dans le hall d'entrée de l'immeuble ;
- Dans le jardin commun ;
- Dans les parkings ;
- Sur la toiture des parkings.



caméras infrarouges Dahua

L'installation comporte :

- les caméras de surveillance;
- Le boîtier de protection de celles-ci ;
- le sélecteur-séquenceur;
- les moniteurs;
- le serveur.

Ces caméras enregistrent en permanence les allées et venues des zones précitées sur serveur situé dans un local technique. En cas de nécessité, les enregistrements peuvent être visionnés.

MESURES CONTRE L'INCENDIE

Les bâtiments sont construits conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme ainsi que les prescriptions particulières de l'I.I.L.E. S.R.I. LIEGE ZONE 2, avec le numéro de dossier PU/89284-G rapport n° 01/52/1025/LCM/CME/11C.

L'ensemble des appartements possède deux évacuations de secours conformément à l'A.R. soit un accès sécurisé à une sortie de secours via les escaliers en béton à nez de marches antidérapant intégrant des mains courantes d'une part et, d'autre part, un escalier métallique via les balcons en façade arrière.

Une dérogation à un seul escalier de secours est octroyée pour les appartements 1 chambre du 1er, 2ème, 3ème et 4ème étage.

Des détecteurs de fumée sont installés dans les halls de locaux de rangements, dans les locaux techniques et dans les trémies d'ascenseur.

Les paliers des étages sont équipés d'extincteurs et de dévidoirs et d'un éclairage de sécurité.

Le local poubelle est situé au rez-de-chaussée et est équipé d'un sprinklage. Toute la structure portant de l'immeuble à une résistance au feu RF 2h.

L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de fenêtres de toiture ou coupole commandées électriquement depuis le niveau d'évacuation.

Tous les logements devront être équipés de détecteurs de fumées qui seront fournis par le maître de l'ouvrage et placés par l'acquéreur (un détecteur par 80m² de surface).

DESCRIPTION DES TRAVAUX

GROS-OEUVRE

1. TERRASSEMENTS

Les terrassements comprennent les déblais nécessaires à la réalisation du sous-sol enterré, des fondations, les remblais et la mise en forme générale du terrain. Les terres en excès après remblais sont évacuées hors du terrain.

2. FONDATIONS

Les fondations sont réalisées en béton armé. L'exécution et le mode de fondation mis en œuvre sont déterminés par l'ingénieur-conseil en fonction de la nature du sol. Ces études sont réalisées par un bureau d'ingénieurs en stabilité à partir des résultats des essais de sol réalisés par une firme spécialisée.

3. MAÇONNERIES ET BÉTON ARME

Les éléments portants de l'immeuble sont exécutés en maçonneries de blocs silico-calcaires ou béton.

La structure comprend les colonnes, poutres, voiles intérieures et extérieures, dalles et certains escaliers réalisés en béton armé. Certains éléments peuvent être préfabriqués. Les études, les prescriptions et la réalisation des plans d'exécution des bétons armés sont confiées à un bureau d'ingénieurs en stabilité.

La surcharge fixe (y compris cloisons, chape et murs) est de 400 kg/m², dont 150 kg/m² pour les murs mitoyens.

LA SURCHARGE MOBILE EST DE 200 kg/m².

4. ÉTANCHÉITÉ DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

L'étanchéité périmétrique du sous-sol est assurée par un rideau de pieux sécants. S'agissant d'un sous-sol, il est acceptable et normal que des tâches d'humidité locales et ponctuelles apparaissent en période hivernale (condensation) et/ou lors de fortes pluies.

5. REMARQUE

Tous les ouvrages de stabilité sont exécutés selon les prescriptions des normes en vigueur.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il existe une possibilité de léger tassement général ou partiel et de fluage de certains matériaux dû au séchage, ce qui peut faire apparaître de légères fissurations pour lesquelles ni le Maître de l'Ouvrage, ni l'Architecte, ni les ingénieurs-conseils, ni l'Entreprise Générale ne peuvent être tenus pour responsables.

LES FAÇADES





1. PAREMENT
2. SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET TERRASSES
3. GARDE-CORPS
4. MENUISERIES EXTÉRIURES

PAREMENT

Les parements des façades à rues sont exécutés en pierres naturelles de deux teintes différentes (grise et beige). Les élévations façades arrières cour sont revêtues d'une brique collée sur isolant.

La maçonnerie portante des élévations est réalisée en blocs de silico-calcaire ; celle-ci a de meilleures performances acoustiques.

En vue de réaliser une bonne isolation thermique, le parement des façades en pierres est séparé du mur porteur intérieur et de son isolant en laine de roche de 15 cm par un vide permettant la ventilation.

SEUILS DE PORTES, FENÊTRES ET TERRASSES

Les terrasses et blocs ont soit une finition en dalles céramique 60 x 60 aspect pierre bleue posée sur des plots préfabriqués évitant le poinçonnement de l'étanchéité, soit une finition béton architectonique. Le niveau fini des dalles sur plots sera identique au niveau fini du dormant inférieur des châssis afin d'éviter toute marche extérieure.

Les seuils des fenêtres sont réalisés en aluminium thermolaqué, dans le ton des châssis. Les rives sont réalisées en aluminium thermolaqué.

L'acquéreur prendra soin de vérifier que l'utilisation de ces terrasses et balcons se fait en bon père de famille (surcharge d'utilisation, entretien des évacuations...).

GARDE-CORPS

Les garde-corps des terrasses et toitures-terrasses sont réalisés, selon leur situation, en profils aluminium thermolaqués, vitrage feuilleté clair ou opalin suivant qu'il s'agisse d'un garde-corps ou d'un pare-vue.

ECRANS DE SÉPARATION

Les écrans de séparation des terrasses ou balcons sont composés d'un panneau de verre translucide dans un cadre métallique thermolaqué et sont fixés au sol.

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les châssis de fenêtres de marque SCHÜCO ou similaire sont en aluminium thermolaqué, à coupure thermique, bi couleur (ton gris structuré à l'extérieur, blanc à l'intérieur).

Les châssis seront soit fixes, soit ouvrants, soit oscillos battants, soit coulissants, selon les indications des plans. Ils sont munis de quincailleries en alliage léger dont les organes sont encastrés, de joints d'étanchéité en mastic/silicone et d'un double vitrage dont l'épaisseur des feuilles de verre est calculée en fonction des sollicitations thermiques et acoustiques. Le verre est de couleur claire ayant une valeur d'isolation thermique de $U \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Des garde-corps vitrés feuilletés sont fixés sur les châssis selon les indications des plans.

Les portes des halls d'entrée de l'immeuble sont réalisées en acier peint, de la même couleur que les châssis des appartements avec un vitrage antieffraction. Ces portes sont munies d'une fermeture de sécurité et d'un cylindre de sécurité.

PORTE D'ACCÈS AUX PARKINGS

La porte est de type porte sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture/fermeture automatique. L'ouverture de la porte est actionnée par la télécommande et le lecteur de badge.

LES TOITURES

1. TOITURES PLATES

La composition des toitures plates sera réalisée comme suit :

- dalle en béton ;
- chape de pente ;
- isolation à épaisseur constante avec pare-vapeur ;
- système d'étanchéité avec agrément technique ;

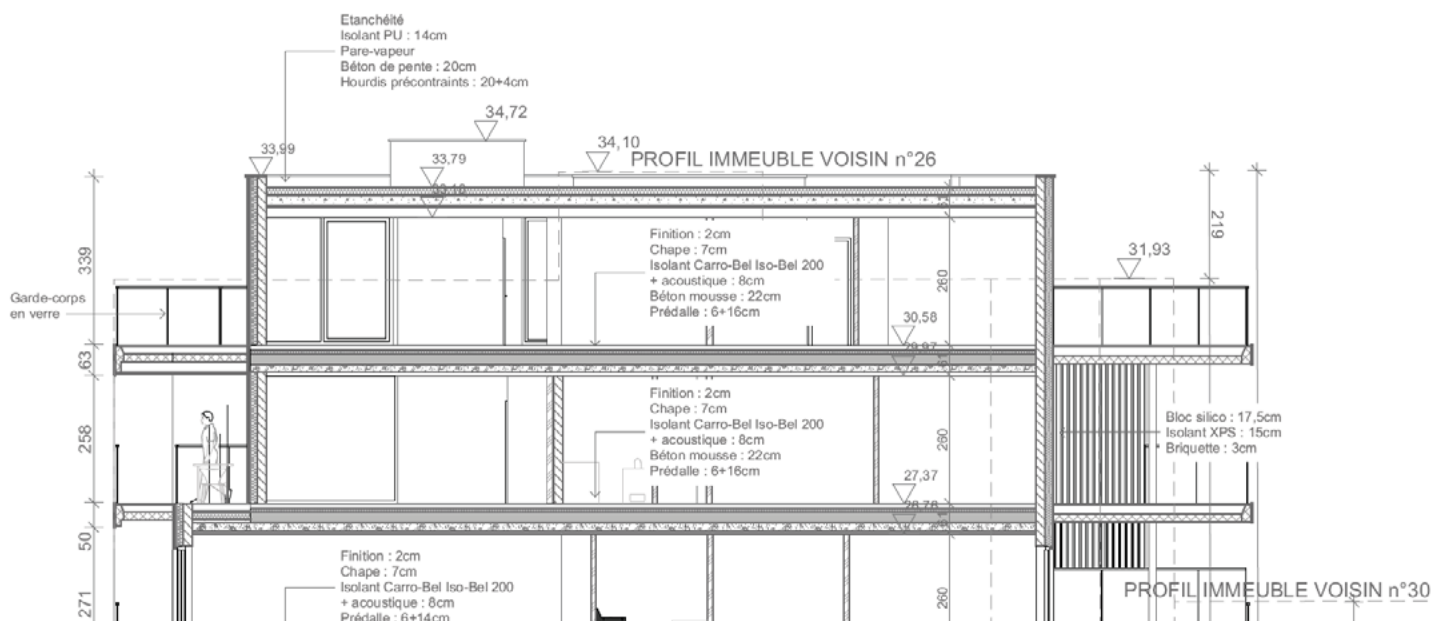
Tous les accessoires tels que solins, avaloirs, profils de rive, etc. sont également prévus.

La toiture plate est recouverte d'une toiture verte attenante au rez-de-chaussée 1/2 partie arrière (au-dessus des parkings).

La toiture principale de l'immeuble (couvrant du 10ème étage) joue le rôle de bassin d'orage. En cas de forte pluie, l'eau est stockée provisoirement en vue de délester les égouts publics.

Les toitures sont exécutées suivant les plans de l'architecte et suivant l'étude de l'ingénieur en stabilité et est conforme au CSTC. Un soin particulier est consacré l'écoulement des eaux, à l'étanchéité, à l'entretien et à la condensation.

Une fois les travaux exécutés, un contrôle approfondi de l'étanchéité à l'eau sera effectué.



2. DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les descentes d'eau de pluie dans les gaines sont en Polyéthylène haute densité ; les descentes Eau Pluviale visibles sont en zinc pré patiné.

LES MAÇONNERIES INTÉRIEURES

1. LE SOUS-SOL

Les maçonneries du sous-sol sont réalisées en blocs de béton apparents ou en voile de béton apparent. Les parois mitoyennes et à rue sont en pieux sécants en finitions brutes.

2. LES APPARTEMENTS

Les cloisons non portantes situées à l'intérieur des appartements sont réalisées au moyen de cloisons bloc de plâtre massif de 10 cm d'épaisseur suivant les plans. Les locaux humides et le premier tas de chaque cloison sont réalisés en blocs hydrofuges.

Les cloisons entre appartements et communs sont composées de blocs silico-calcaires de 10 ou 15 cm (la masse surfacique de la cloison est limitée pour des raisons structurelles), d'un isolant de laine de roche de 10 ou 5 cm et d'un bloc de plâtre de 10 cm.

LES ISOLANTS PHONIQUES ET THERMIQUES

1. ISOLATION PHONIQUE

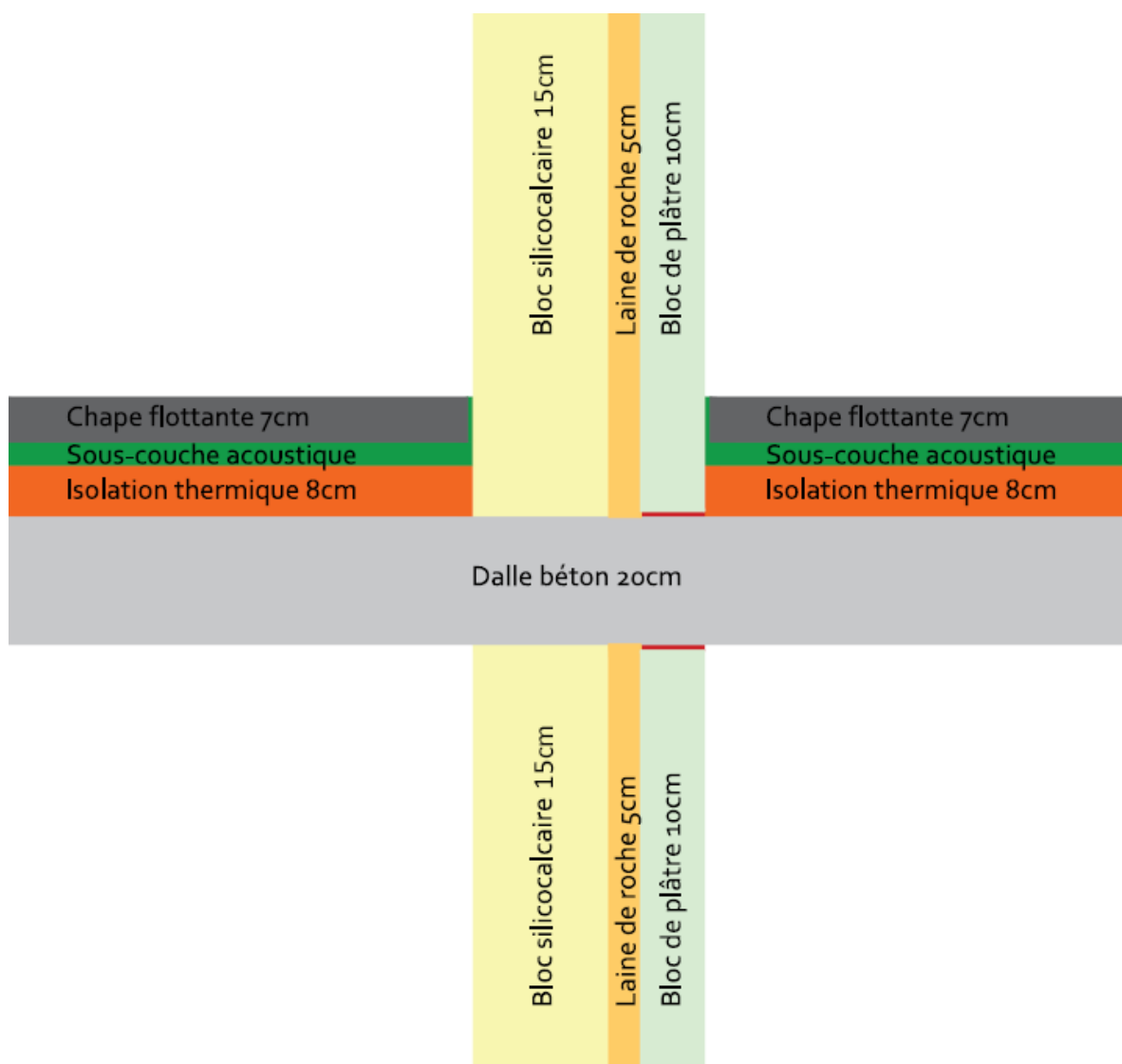
L'isolation phonique de l'immeuble est conforme la NBN S01-400-1 (2008) — Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, qui nous indique les exigences acoustiques d'application. On cible le confort normal.

CLOISONNEMENT VERTICAL

Les murs de séparation entre appartements et les cloisons autour des noyaux ascenseur et escaliers sont exécutés conformément à la norme précitée.

Murs mitoyens entre appartements :

- 15 cm silicoalcaires + 5 cm isolation acoustique en laine de roche + 10 cm de blocs de plâtre.



CLOISONNEMENT HORIZONTAL

Étages et rez-de-chaussée :

- planchers séparateurs : 20 cm béton + isolation thermique 4 cm + chape flottante 8 cm.
- La chape flottante est toujours séparée par le mur mitoyen et pour la sous-couche on tient en compte une valeur de $\Delta L_w > 25$ dB.

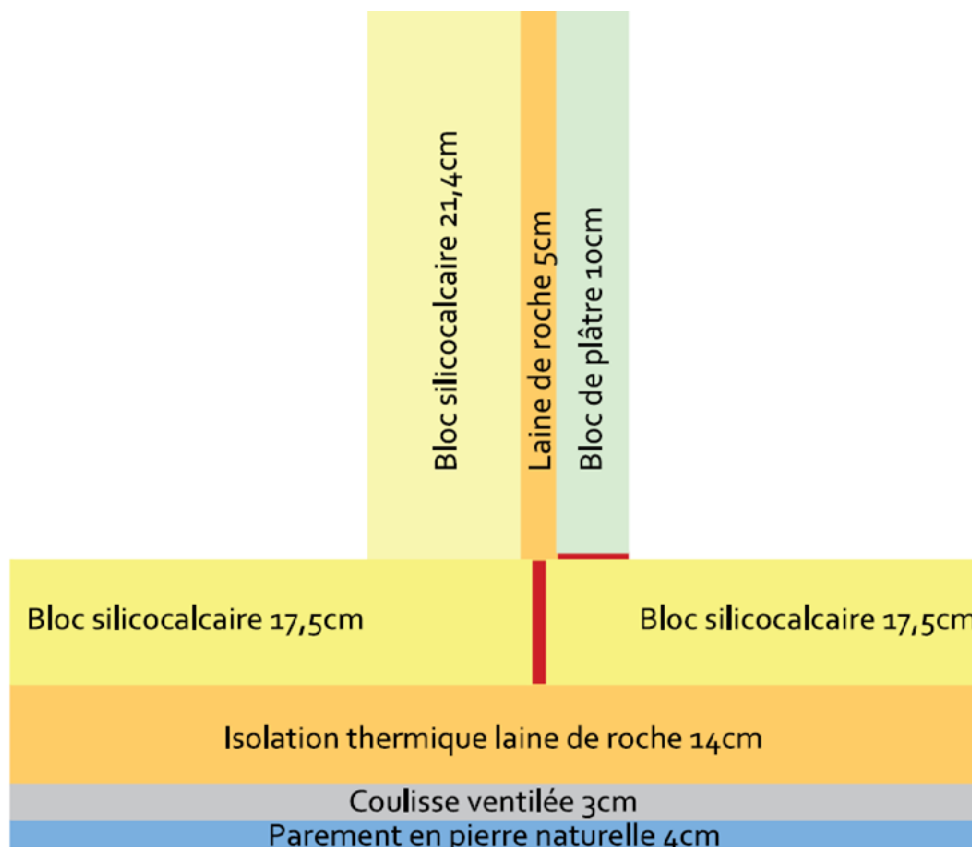
Remarque :

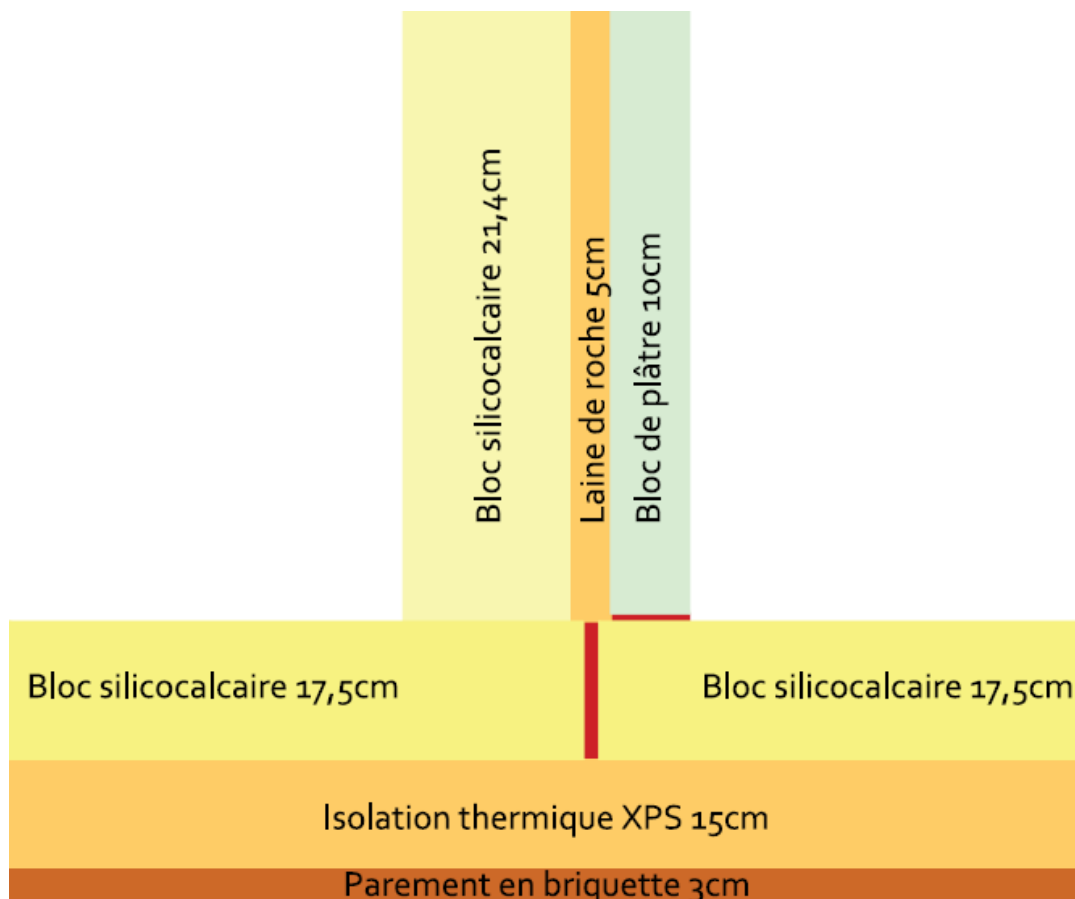
Le revêtement sur la chape ne peut en aucun cas diminuer les performances acoustiques. Donc le revêtement ne peut en aucun cas être en contact direct avec les murs (même pas avec un joint de mortier ou de la colle pour carrelage). Si l'on utilise une plinthe, celle-ci ne peut en aucun cas être en contact direct avec le revêtement. On utilise donc un joint souple en dessous de la plinthe.

2. ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique du bâtiment est réalisée en polyuréthane projeté 6 cm et/ou laine de roche 15cm et/ou Polyuréthane 10cm et/ou Isolation EPS 15cm et/ou isolation PIR 10 cm. L'isolation thermique globale de l'immeuble est conforme à la réglementation PEB en vigueur à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme.

La valeur K : 26





L'INSTALLATION ELECTRIQUE

1. GÉNÉRALITÉS

Sont compris dans la partie électrique :

- l'alimentation électrique ;
- le réseau de terre et protection conformément au Règlement Général des Installations Électriques (R.G.I.E.) ;
- le réseau de distribution primaire ;
- les coffrets individuels ;
- réseau de distribution secondaire ;
- l'éclairage et prises de courant dans les parties communes : parking et caves en sous-sol, dans les noyaux communs (cages d'escaliers, halls), ainsi que dans les locaux techniques (entretien, compteurs, poubelle) ;
- les interrupteurs, prises de courant et points lumineux non équipés dans les appartements ;
- les tubages précâblés pour téléphonie et télédistribution ;

- l'installation de vidéophonie dans les appartements et côté rue des halls d'entrée.
- Pré câblage alarme

2. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

A. ALIMENTATION ELECTRIQUE

Il est prévu :

- Un compteur monophasé (ampérage et puissance selon les résultats des études de l'ingénieur en techniques spéciales et disponibilité du réseau de distribution) bihoraire pour chaque appartement.
- Un compteur triphasé pour les penthouses (9ème et 10ème étages).
- Un tableau divisionnaire pour chaque appartement placé dans un endroit discret et accessible (vestiaire, toilette, buanderie...). Le disjoncteur différentiel général de 300 mA sera placé dans le tableau de l'appartement.

Ces compteurs se trouvent dans le local « compteurs électriques ».
Les communs sont alimentés à partir de compteurs indépendants.

B. COFFRETS INDIVIDUELS ET COMMUNS

Ils sont constitués de coffrets muraux apparents comprenant :

- un interrupteur d'arrivée, équipé d'un système de différentiel ;
- des disjoncteurs magnétothermiques de protection des départs, certains étant équipés de systèmes différentiels ;

Parties privatives

Un tableau individuel par appartement est alimenté via les trémies. La distribution s'effectue en chape sous tube ou dans les parois suivant le cas. Dans les locaux non parachevés, toute la distribution est apparente. Tous les tableaux électriques divisionnaires sont équipés de disjoncteurs automatiques.

Parties communes

Alimentation à partir du ou des tableaux « communs » situés en sous-sol.

3. APPARTEMENTS

Les appareils d'éclairage sont prévus :

- Sur les terrasses et parties communes.
- Dans les faux plafonds dans hall de jour/nuit/WC et salles d'eau : spots selon le tableau ci-dessous.

Les interrupteurs sont du type à bascule, les prises et tout autre appareil de commande sont assortis, de marque NIKO série Intense en coloris blanc.

Les prises et interrupteurs sont encastrés dans tous les locaux d'habitation et les halls.

Toutes les prises de courant sont mises à la terre.

Le nombre et la disposition des équipements électriques sont présentés ci-dessous à titre d'exemple, le nombre de points d'éclairage et d'interrupteurs peut varier suivant la localisation et la configuration au cas par cas des appartements. Le détail exact des installations électriques est repris sur les plans.

L'installation comprend la nouvelle technologie domotique « à la demande » de NIKO HOME CONTROL (incluant 6 appareils prise et/ou interrupteur à définir avec l'acquéreur).

L'emplacement des interrupteurs, points lumineux et prises est prédéterminé. par l'Architecte et le bureau d'études. Si une modification intervient. la demande de l'acq.reur, elle fera l'objet d'un accord contractuel entre les parties et entrainera un cout supplémentaire pour l'acq.reur. Les interrupteurs sont places a une hauteur de +- 1,1 m et les prises . une hauteur de +- 0,2 m du sol, sauf dans la cuisine o. les prises se trouvent au-dessus de la tablette de travail.

	Point lumineux	Interrupteur	Point lumineux sur plan travail	Prise simple	Prise double	Prise triple	Prise simple (circuit indépendant)	Table de cuisson	Branchemant TV	Branchement Data	Videophone	Thermostat	Détecteur autonome	Cablage clapets ccup feu	Niko Home Control	Tableau générale
Salon	2	2		2		1			1	1		1	1		1	
Coin à manger	2	1		2											1	
Hall d'entrée	1	1		1							1				1	
Cuisine	1	1	1	2	3		3	1								
Chambre 1	2	2			3				1	1					1	
Dressing	1	1		1												
Chambre2	2	2			3				1	1						
Chambre 3	2	2			3				1	1						
Hall de nuit	2	2		1												
Salle de bain 1	3	2			2		1								1	
Salle de bain 2	1	1		2	1		1									
Salle de bain 3	1	1		2	1		1									
Salle de douche	2	1			1		1									
WC 1	1	1														
WC 2	1	1														
WC 3	1	1														
Buanderie	1	1		1	1		2							1		1
Terrasse	1	1		1											1	

Niko Home Control

Votre appartement est Smart Ready

Les interrupteurs et les prises de Niko Home Control pour le câblage traditionnel communiquent sans fil avec un hub intelligent central. Vous pouvez ainsi commander votre éclairage, votre chauffage, votre ventilation, vos prises, votre musique, contrôler la consommation d'énergie avec votre smartphone par exemple ou tout commander en une seule fois avec une seule pression sur un bouton.

- plus de confort, de sécurité et des économies d'énergie.
- système est évolutif et adaptable à chacun et à chaque instant.
- gestion depuis une application depuis n'importe où dans le monde.

Le smart hub, les interrupteurs et prises incluent dans l'offre sont reprises dans le tableau électrique.

Un accompagnement sera effectué par la société Klinkenberg lors de la livraison de l'appartement.



Digital black, écran de commande connecté personnalisable

Niko Home Control



Interrupteur simple connecté



Interrupteur simple connecté



Prise de courant connectée commutable

RACCORDEMENT TELEPHONIE, TELEDISTRIBUTION ET SATELLITE

Téléphonie

Une arrivée téléphonique située dans la buanderie sera en attente.

Il est prévu une prise dans le séjour et dans toutes les chambres selon le tableau au point 3 appartements.

Le raccordement proprement dit (abonnement) au réseau public de téléphonie est à charge de l'acquéreur.

Télédistribution

Les bâtiments bénéficient d'un réseau de distribution jusqu'au coupleur installé dans le local buanderie.

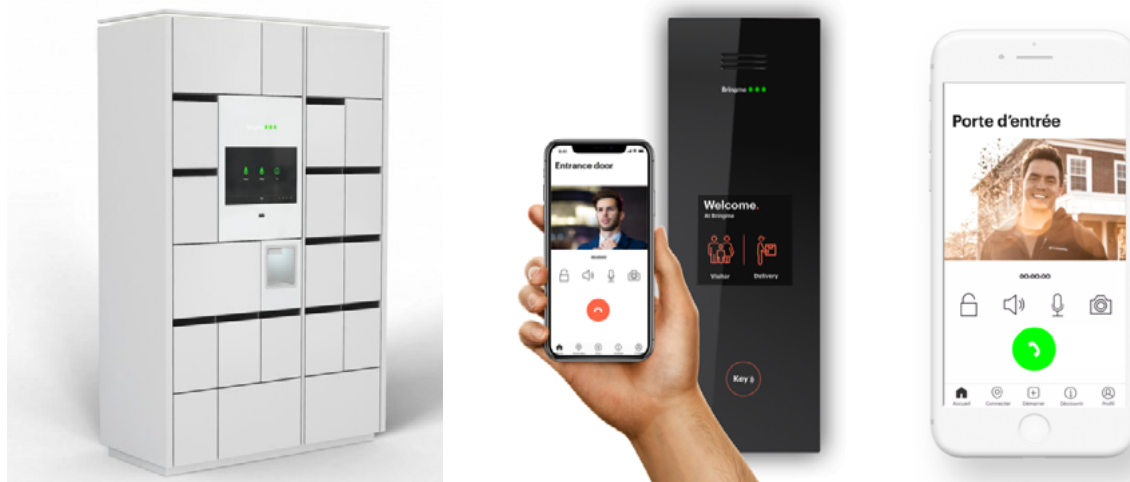
Une prise TV est prévue selon le tableau repris au point 3 appartements.

Le raccordement proprement dit (abonnement) à la télédistribution est à charge de l'acquéreur.

Le bâtiment est pourvu de la fibre optique.

EQUIPEMENT VIDEO PARLOPHONIE

Le réseau vidéo parlophone est de type BRINGME. Ce système boîte aux lettres (colis) intelligente peut recevoir des colis, des lettres ou un message d'un autre habitant.



La boîte intelligente transmet un message dès qu'une livraison a été effectuée. Aucun contact avec les livreurs. Plus besoin de signer pour recevoir un colis, plus besoin de rester à la maison pour attendre une livraison. Le système intelligent de Bringme sélectionne automatiquement les bons compartiments.

C'est une solution tout-en-un installée dans le hall d'entrée augmente le confort des habitants de l'immeuble, sans contact et disponible 24h/24, 7j/7.

Le vidéophone permet de voir immédiatement qui est à la porte et de l'ouvrir à distance via un smartphone ou le vidéophone fixe de 11 pouces dans l'appartement.

Un digicode sera installé à l'entrée de l'immeuble et l'accès sera géré par des lecteurs de badges

Une sonnette palière est prévue au droit de chaque logement émettant un deuxième type de sonnerie dans l'appareil interne à l'appartement.

4. COMMUNS

Un compteur et un tableau divisionnaire sont prévus dans le local/l'armoire compteur électrique pour les parties communes.

Il est prévu des circuits pour les communs en sous-sol (caves) et des circuits pour les paliers et cages d'escalier.

Un éclairage de secours par blocs autonomes est prévu dans les cages d'escalier et chemin d'évacuation.

L'éclairage des communs est commandé par des détecteurs de mouvements. Les appareils d'éclairage sont fournis.

Le hall d'ascenseur et cage d'escalier sont éclairés respectivement par plafonniers et/ou appliques commandés par détecteurs de mouvements.

Les sas d'entrée sont éclairés au moyen de plafonniers et/ou d'appliques murales commandés via une horloge astronomique et un détecteur de mouvement.

L'éclairage des façades est commandé par détection et horloge astronomique.

5. PARKING ET LOCAUX TECHNIQUES

Un compteur et un tableau divisionnaire sont placés dans le local « compteurs électriques ».

Ce tableau divisionnaire alimente en outre le parking et les locaux techniques.

Les appareils d'éclairage sont des armatures semi-hermétiques équipés de LED.

Un éclairage de secours par blocs autonomes est prévu dans les parkings et locaux techniques.

Il est prévu une prise de courant dans les locaux « entretien » et « poubelles ».

6. ACCÈS AUX PARKINGS

La porte est de type porte sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique permettant l'ouverture / la fermeture automatique. L'ouverture de la porte est actionnée par télécommande et par un lecteur de badge et/ou par bouton poussoir depuis le parking avec fermeture automatique.

7. DÉTECTION ET PROTECTION INCENDIE

Les étages sont équipés d'un système d'alerte/alarme comprenant des boutons poussoirs et des sirènes dans les communs.

Extincteurs, dévidoirs, coupoles de désenfumages, éclairage de secours, boutons poussoirs équipent l'immeuble conformément aux normes en vigueur.

8. BORNES DE RECHARGE VOITURE

Elles seront placées sur l'emplacement de l'acquéreur qui en fait la demande, à ses frais.

Les bornes rapides seront placées suivant les prescriptions du service régional d'incendie et aux frais du demandeur. Prises 16A à tous les emplacements.

L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE

1. CALCUL DES DÉPERDITIONS

Les calculs ont été effectués sur les bases suivantes :

- Les températures d'ambiance garanties dans les locaux sont :

Living	22 °C
Cuisine	22 °C
Chambres à coucher	20 °C
Salle de bains et douches	24 °C

2. CHAUFFAGE ET PRODUCTION CHALEUR

Les appartements sont équipés :

- d'une chaudière individuelle gaz de type Vaillant et/ou similaire.
- La chaudière alimente à la fois le circuit de chauffage sol et la production d'eau chaude.
- D'un thermostat d'ambiance et de vannes thermostatiques d'isolement pour les chambres.
- L'ensemble de l'installation est réalisée en tubage bi-tube avec des sorties murales.

Il est fait remarquer à l'acquéreur qu'une température minimale de 15 °C est à maintenir à tout moment dans les appartements afin de garantir un confort global dans l'immeuble et éviter les dégâts gel et décollement de parquet.

3. COMMUNS

L'isolation performante du bâtiment permettra de ne pas chauffer les halls des communs, les parkings, les caves et le local poubelles. Sur les tuyauteries qui passent dans les parkings et qui peuvent geler, il est prévu de placer une isolation adéquate.

4. ALIMENTATION EN GAZ

L'installation du gaz sera conforme aux prescriptions de la compagnie de distribution et du service incendie compétent. Des essais de pression seront effectués avant la fermeture des gaines. Il n'est pas prévu d'alimentation en gaz dans les cuisines (sauf penthouses).



VENTILATION

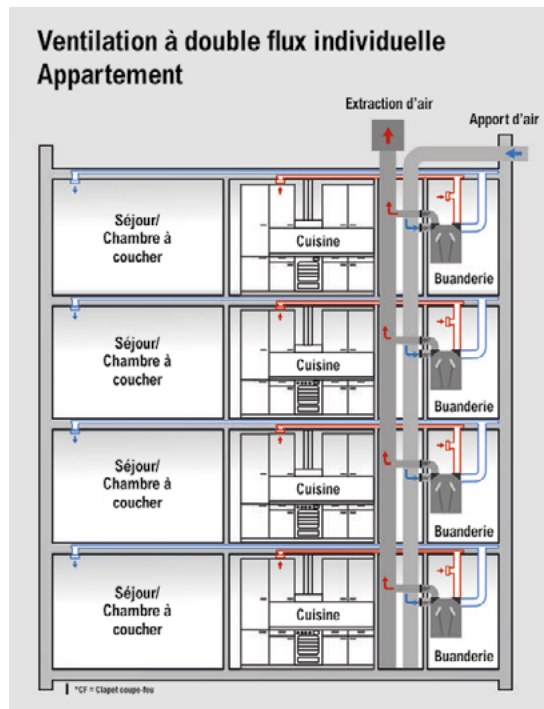
1. APPARTEMENTS

Les appartements sont ventilés par ventilation individuelle conformément à l'annexe C2 de l'AGW du 15.05.2014 (qui est d'application pour la ventilation des bâtiments résidentiels et basée sur la norme NBN D50-001) et sont réalisés suivant le système « D : ventilation avec récupération de chaleur ». L'apport d'air frais et la reprise d'air vicié se font de façon mécanique via des grilles de ventilation à placer dans les espaces secs et humides.

De l'air neuf, provenant de l'extérieur, est pulsé par l'appareil de ventilation, via le réseau de gaines, dans les pièces de séjour et les chambres tandis que l'air vicié est extrait du logement, par le même appareil, de la cuisine, des salles de bains, des toilettes et éventuellement d'autres pièces humides. Dans l'appareil, un transfert de chaleur a lieu entre l'air extrait de l'habitation et l'air pulsé dans l'habitation provenant de l'extérieur ce qui permet de réchauffer l'air neuf et froid provenant de l'extérieur par la chaleur de l'air que l'on extrait de l'appartement.

A l'intérieur de l'appartement, l'air circule par le détalonnage des portes et par des diffuseurs plafonniers ou muraux.

Étant donné que tous les locaux à ventiler ne sont pas justes à côté des gaines techniques, certains locaux auront un faux-plafond pour dissimuler les gaines d'extraction ou de pulsion.



L'ATTENTION DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE EST ATTIRÉE SUR LES POINTS SUIVANTS :

- Pour les cuisines, il est prévu une hotte à recirculation équipée de filtre à charbon actif.
- Il n'est pas prévu une extraction pour des sècheurs classiques. Les sècheurs que les propriétaires utiliseront devront être à condensation.

La ventilation de l'immeuble est conforme à la réglementation PEB en vigueur à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme.

2. LOCAL GAZ

Le local gaz est ventilé de façon statique.

3. LOCAL POUBELLES

Le local « poubelle » est ventilé de façon mécanique.

4. ESCALIERS DE SECOURS

Un exutoire de fumées est posé au-dessus de chaque cage d'escalier commune, il est commandé à l'ouverture et à la fermeture à partir des communs du rez-de-chaussée.

SANTAIRES

1. GÉNÉRALITÉS

Le bâtiment est raccordé en eau potable sur le réseau C.I.L.E. afin de satisfaire les besoins sanitaires et de chauffage. Le compteur général du bâtiment est fourni et posé par la C.I.L.E. Le réseau d'évacuation des eaux usées est conforme à la NIT200.

Les colonnes de chute et les décharges sont prolongées séparément sans diminution de section en ventilation primaire jusqu'en toiture.

La distribution d'eau froide est prévue avec un compteur privatif individuel pour chaque appartement placé dans la cave. La distribution principale en eau sanitaire est en tuyauterie de type Alpex, polypropylène... Dans les appartements, les tuyauteries sont en polyéthylène réticulé posé en fourreau ou en polypropylène. Un ou plusieurs collecteurs de distribution sont placés, selon les types d'appartements.

2. APPARTEMENT

Chaque appareil peut être isolé de l'adduction d'eau par un robinet du type SCHELL ou similaire, excepté les douches et les baignoires.

Sous chaque évier de cuisine est prévu un robinet double service et un siphon permettant le raccordement d'un lave-vaisselle.

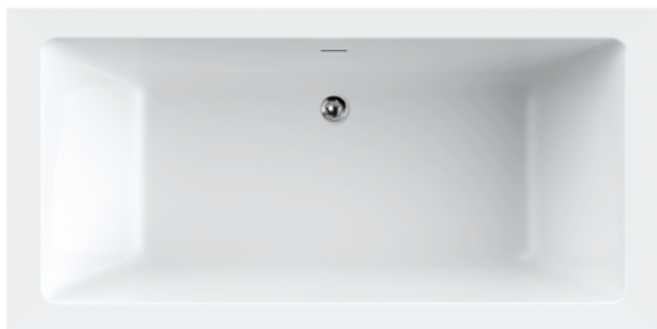
Dans la buanderie, des raccords en attente sont prévus, pour le raccordement d'une machine à laver et d'un séchoir.

Sur chaque terrasse est prévu un robinet extérieur hors gel.

3. APPAREILS SANITAIRES

BAIN

- Bain Silk Acryl 170/75
- Mitigeur bain thermostatique Ecostat noir mat



DOUCHE

- Douche Newforce 120-90-3,5 Solid blanc
- Mitigeur thermostatique Select S240 noir mat



LAVABO 105 GAUCHE OU DROITE

- Tablette Combo/Molto/Puro 105x50 cm
- Mitigeur Lav HG Talis E110 VA noir mat



WC SUSPENDU

- Système de suspension WC Systemfix GEBERIT + fixation
- Plaque de commande Sigma 30 2-Touch noir mat-noir
- WC suspendu Sfera 54 Catalano Newflush blanc
- Siège WC pour Sfera/Zero Catalano Lift-off soft-close



LAVE-MAINS

- Lave-mains Newform 40x22 cm trou robinet droite blanc
- Robinet froid Nordica noir mat



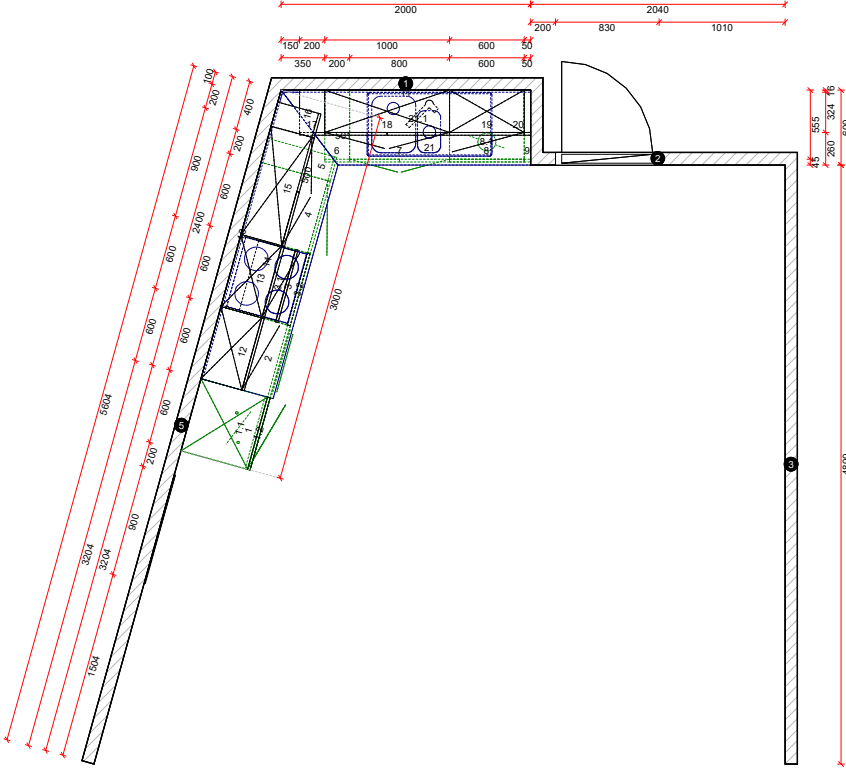
RADIATEUR SECHE-SERVIETTE ELECTRIQUE

- D-Radiateur times électrique 600/1750 mm 900W noir mat

CUISINES

CUISINE 201

Aucune modification possible



ELECTROMÉNAGER



RÉFRIGÉRATEUR

Zanussi
une porte, 122 cm, ****,
électronique,
porte technique à glissières F



COMBI MICRO-ONDES

Zanussi
Combi micro-ondes,
45 cm, 34 l,
minuterie électr.



HOTTE

Zanussi
Hotte tiroir low motor Versa,
60 cm, éclairage LED,
inox C



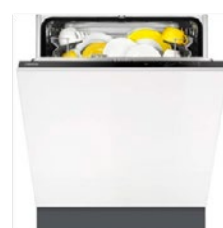
TABLE DE CUISSON

Zanussi
Table de cuisson
vitrocéramique,
60 cm, 4 zones,
commandes tactiles (+/-),
cadre inox



FOUR MULTIFONCTION

Zanussi
Four à air pulsé
multifonction
72 l, timer électr., boutons
escamotables/tactiles, inox A+



LAVE-VAISSELLE

Zanussi
complètement intégrable,
49 dB, 5 progr., 3 temp.,
13 couverts,
départ différé 1-3 h quacontrol F

SANITAIRES



EVIER
Blanco,
dinas 6 s



MITIGEUR
Blanco,
lanora acier
inoxydable brossé

ASCENSEUR

1. GÉNÉRALITÉS

L'ascenseur sera de la marque KONE ligne résidentielle 630 kg/8 personnes.
Les portes de l'ascenseur sont de type coulissant.

Les faces extérieures seront en acier finition électrozincquée peinte et intègrent un bouton d'appel distinguant la demande d'ascension ou de descente. L'indicateur situé au-dessus de la porte informe du niveau d'étage où la cabine se situe.

Le tableau de commande intérieur est en acier inoxydable intégrant les commandes à la hauteur réglementaire en termes d'utilisation par les personnes à mobilité réduite.
La finition de plafond est en acier inoxydable lisse intégrant des luminaires LED.

Le sol sera réalisé en pierre bleue à l'identique du revêtement de sol du hall d'accès au rez-de-chaussée. La face extérieure sera en finition INOX.



2. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Spécifications :

- Ils sont du type sans salle des machines. La machine d'entraînement électrique se trouve dans la trémie ;
- Tous les niveaux sont desservis par l'ascenseur ;
- Finition intérieure par panneaux stratifiés, plafond avec éclairage LED ;
- Miroir toute hauteur sur le fond de la cabine ;
- Porte de cabine coulissante en inox ;
- 1 système d'appel téléphonique d'urgence avec numéro préprogrammé.

LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES COMMUNES

1. LE HALL D'ENTRÉE

Le revêtement de sol du hall d'entrée est réalisé en pierres bleues posées au mortier-colle sur la chape.

Les plinthes sont assorties. L'aspect est au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les murs sont couverts d'un miroir sur un des murs tandis que les autres sont revêtus d'un parement en bois et/ou peinture.

Les faux-plafonds sont de type acoustique équipés d'une gorge lumineuse et de spots.

L'entrée est réalisée par le bureau d'architectes d'intérieurs Delacroix-Friant.

2. LES BOÎTES AUX LETTRES

Nous utilisons, pour cette partie, le système BRINGME. Ce système boîte aux lettres (colis) intelligente peut recevoir des colis, des lettres ou un message d'un autre habitant.

La boîte intelligente transmet un message dès qu'une livraison a été effectuée. Aucun contact avec les livreurs. Plus besoin de signer pour recevoir un colis, plus besoin de rester à la maison pour attendre une livraison. Le système intelligent de Bringme sélectionne automatiquement les bons compartiments.

C'est une solution tout-en-un installée dans le hall d'entrée augmente le confort des habitants de l'immeuble, sans contact et disponible 24h/24, 7j/7.

3. LES PALIERS DES ÉTAGES

Le revêtement de sol est réalisé en carrelage 60x60 collé sur la chape, les plinthes sont assorties aux revêtements de sol. Ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les murs sont couverts de peinture.

Les plafonds sont revêtus d'un faux-plafond acoustique, type au choix de l'architecte, du maître de l'ouvrage et de l'ingénieur en acoustique.

4. LE PALIER DU SOUS-SOL

Les revêtements de sols seront en béton lissé.

Les murs et plafonds sont couverts d'une peinture acrylique.

5. LA CAGE D'ESCALIER

Les murs, en béton lisse ou en maçonnerie de blocs de béton ou en maçonnerie silicocalcaire sont fournis brut sans enduit mais recouverts d'une peinture, ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les marches de l'escalier sont en béton lisse avec nez incorporé.

Les plafonds sont revêtus d'une peinture acrylique, ton au choix de l'architecte et du maître de l'ouvrage.

Les garde-corps et mains-courantes sont en métal peint.

6. LES PARKINGS ET LES COMMUNS DU SOUS-SOL

Les murs : béton brut et/ou en maçonneries de blocs apparents, rejointoyés maçonnerie en blocs de béton.

Les plafonds : béton brut.

L'ensemble sera parachevé d'une peinture.

Les sols sont en béton et/ou chape lissée (non isolé).

Les emplacements de parkings sont délimités par des bandes de peinture et numérotés.

Les boxes privatifs seront pourvus d'une porte sectionnelle, pourvue d'un motorisée. L'ouverture de la porte et actionnée par télécommande.

7. LA SIGNALISATION

Dans les parties communes, la signalisation est prévue (indication locaux techniques, pictogrammes pour la sécurité, numérotation des portes d'entrée et caves, indication des étages, numérotation des sonnettes...).

LES PARACHÈVEMENTS DES ZONES PRIVATIVES

1. CHAPES

Une chape flottante au mortier de ciment posée sur une isolation phonique et thermique.

2. ENDUITS

- plafonnage mono couche pour les murs en maçonnerie et béton et les plafonds.
- finition F2A sur plaques de plâtre.

3. PEINTURES

Les peintures dans les appartements ne sont pas prévues et sont à charge de l'acquéreur.

4. REVÊTEMENTS DE SOL

Dans le cas où l'Acquéreur souhaite une modification dans le choix des revêtements, et pour autant que le planning l'autorise, il devra obligatoirement effectuer le choix dans le show-room indiqué par le Maître d'Ouvrage. Le prix de la fourniture et la pose sera étudié en conséquence.

HALL D'ENTREE, ESPACES DE VIE, HALL DE NUIT, CHAMBRES À COUCHER

Parquet semi-massif à larges planches (environ 18 cm) et environ 180 cm de longueur et de 14 mm d'épaisseur, dont 4 mm de bois noble (chêne), finition chêne blanchi vitrifié d'usine avec chanfrein.

Les plinthes seront en MDF peint, elles auront une section de 40 mm de hauteur et une épaisseur

de 20 mm. Le bord intérieur contre le mur sera chanfreiné.

Il aura choix entre différentes teintes/finition - vernis transparent/blanchi/blanchi-gris

La valeur commerciale du parquet : 65,00 €/htva par m²

SALLE DE BAIN, SALLE DE DOUCHE, BUANDERIE

La salle de bain sera revêtue d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600x600mm rectifié (épaisseur 8mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

Les plinthes seront en grès cérame d'un format de 70x600mm.

WC

Le WC visiteur sera revêtu d'un carrelage en grès cérame d'un format de 600x600mm rectifié (épaisseur 8mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

Les plinthes seront en grès cérame d'un format de 70x600mm.

La valeur commerciale du carrelage : 35,00 €/htva par m²

La valeur commerciale des plinthes : 12,50 €/htva par m²

5. REVÊTEMENTS DE MUR

SALLE DE BAIN — SALLE DE DOUCHE

Une faïence est prévue dans les salles de bain et salles de douche sur les murs en contact direct avec la baignoire et/ou le receveur de douche.

Ladite faïence est un grès cérame de format 600x600mm/300x600mm selon les dimensions des endroits pour optimiser les découpes des carrelages, rectifiés (épaisseur 8mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

WC

Une faïence est prévue derrière les WC jusqu'à une hauteur de 120 cm. Celle-ci est en grès cérame d'un format de 600x600 mm / 450x900 mm selon les dimensions des endroits pour optimiser les découpes des carrelages, rectifiés (épaisseur 8mm). Pose droite de type marbrière avec joint de 2 à 3 mm.

La valeur commerciale de la faïence : 35,00 €/htva par m²

6. FAUX-PLAFONDS

Certains espaces (suivant plans) reçoivent un faux-plafond en plaques de plâtre, permettant de dissimuler les ventilations intérieures aux appartements. Il s'agit en général des pièces sanitaires,

halls d'entrée, halls de nuit, salles de bain, salles de douche, une des chambres à coucher...

7. TABLETTES DE FENÊTRES

Les tablettes de fenêtres sont exécutées en Pierre Bleue Belge

8. MENUISERIES

Les portes intérieures sont des blocs portes d'âme tubulaire.

Les portes d'accès aux appartements (situées à l'intérieur du bâtiment) sont de type anti effraction THEUMA, coupe-feu, Rf ½ h.

Elles sont montées sur une huisserie en acier répondant aux mêmes critères de résistance au feu que la porte. Les portes sont équipées de béquille, bouton et rosaces de serrures de sécurité à cylindre à trois points de fermeture fournies avec trois clés. Les cylindres et les clés sont numérotés et reproductibles en usine sur indication de la référence.

Les portes de caves sont pré-enduites et détalonnées.

Portes intérieures

Les portes intérieures sont de type « bloc porte » :

- Le chambranle est en butté par rapport à la cloison
- Tubulaires à peindre
- Finition : à peindre

AMÉNAGEMENT DES ABORDS

LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS EN PARTIE AVANT :

Les élévations avant du bâtiment sont traitées de façon sobre et contemporaine. Le hall d'entrée de caractère dessert les deux cages d'ascenseur. Du point de vue de l'accès au bâtiment, un accès est aménagé pour la rampe de parking au sous-sol.

Aux penthouses, de spacieuses terrasses sont prévues.

LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS EN PARTIE ARRIÈRE :

La plupart des appartements bénéficient d'une terrasse.

ACCESSIBILITÉ AUX BÂTIMENTS POUR LES VÉHICULES DU SIAMU ET DÉMÉNAGEMENTS

Chaque appartement est accessible pour des interventions éventuelles des services pompiers.

TOITURES PLATES VEGETALES

La toiture du parking est recouverte d'une finition végétale de type extensif.

Les tolérances sont celles communément admises, elles sont transmises sur simple demande de l'acquéreur.

Entretien de l'immeuble et des appartements

Le « guide » pratique pour l'entretien des bâtiments édité par le CSTC est mis à disposition des copropriétaires par le Maître d'Ouvrage. Il est obligatoire de suivre les instructions qui y sont reprises.

Elles ont pour objet de favoriser une maintenance bien organisée et limiter le risque d'apparition de dégâts.

Remarque :

Le cahier des charges a été composé minutieusement et avec le plus grand soin. Cependant, nous nous réservons le droit d'apporter certaines modifications au projet pour toutes modifications exigées par des demandes exceptionnelles émanant des Pouvoirs Publics, ainsi que toutes modifications éventuelles des mesures ou choix des matériaux s'imposant durant la préparation et/ou l'exécution des travaux.

Les perspectives et les photos couleurs vous sont livrées à titre d'illustration, mais ne constituent aucunement un document contractuel.

