



Descriptif commercial

Une réalisation de

e-maprod[•]
Développeur de biens

Intervenants :

PROMOTEUR :

BBR Belgique sprl
Rue Faider 15
B-1060 Bruxelles

ARCHITECTE :

A2RC
Rue Saint-Laurent 16
B-1000 Bruxelles

BUREAU D'ETUDES STABILITE :

Bureau Van Ransbeeck
Achiel Cleynhenslaan 148-150
B-3140 Keerbergen

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES SPECIALES :

CES
Brusselsesteenweg 290
B-1730 Asse

COORDINATEUR SECURITE :

Socotec
Ter Kamerenlaan 37
B-1000 Brussel

ENTREPRENEUR GENERAL :

Heijmans Bouw NV
Taunusweg 49
B-3740 Bilzen

NOTAIRE :

Etude de Maître Gérard Indekeu
Avenue Louise, 126
B-1050 Bruxelles

COMMERCIALISATION :

Rainbow Properties
Avenue de Tervueren, 37
B-1040 Bruxelles

Sommaire

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

O. Clauses Générales

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

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

La surface brute du bien est mesurée au nu extérieur des murs des façades et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de l'interruption par les cloisons et murs intérieurs et des gaines techniques.

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

1. Documents de références

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

- L'arrêté royal du 07/07/1994 et les arrêtés royaux modificatifs des 18/12/1996, 19/12/1997 et 04/04/2003 relatifs à la protection et à la prévention contre l'incendie.
- Le présent descriptif.
- L'avis pompier joint aux permis d'urbanisme est également d'application.
- De manière générale, la construction est réalisée dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur à la date de l'introduction du permis d'urbanisme.
- Les critères de bon confort acoustique pris en considération sont ceux du confort acoustique standard.
- Pour l'acoustique, les critères pris en considération sont ceux du confort acoustique « normal » selon la NBN S01-400-1 du 29 janvier 2008.
- La réglementation d'application est celle en vigueur de la demande du permis d'urbanisme (entre autres, la PEB).

2. Description du projet

Le projet comprend :

- 1 immeuble de logement sur un rez-de-chaussée avec 4 et/ou 5 niveaux ;
- 1 sous-sol commun avec une rampe d'accès commune
- à d'autres immeubles, locaux techniques, caves, ...

3. Matériaux et mode d'exécution

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

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

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

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

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

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

Quand il y a un choix à faire dans les procédés ou matériaux décrits dans le présent descriptif et/ou dans les plans, celui-ci est fait par l'Architecte ou l'Ingénieur en accord avec le Maître de L'Ouvrage.

5. Travaux supplémentaires

Les travaux supplémentaires et les modifications, dérogeant aux plans et/ou au présent descriptif, demandés par les acquéreurs ne sont exécutés qu'après accord écrit de ceux-ci et du Maître de l'Ouvrage.

Cet accord devra parvenir au Maître de l'Ouvrage dans les 8 jours calendrier de la remise à l'acquéreur de l'étude de prix de ces travaux ou modifications.

Passé ce délai, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de revoir l'une ou l'autre des conditions du marché y relatif.

Toutefois, le Maître de l’Ouvrage se réserve le droit de refuser ces travaux si ceux-ci interfèrent avec l'état d'avancement du chantier. De plus, un délai raisonnable pour l'exécution des ces travaux sera ajouté au délai initialement prévu avec un minimum de 15 jours ouvrables.

Pour ces travaux et/ ou modifications, un forfait de 500 euros pour ouverture de dossier et mise à jour des plans sera demandé dans la limite de 2 plans. Un supplément de 10% du prix des travaux, aussi bien en plus qu'en moins, sera demandé pour la gestion administrative des modifications, comme indiqué ci-dessous, dans la même logique.

Si l'acquéreur décide la suppression de parachèvements prévus au programme initial, il en résultera une réduction de prix à concurrence de 80 % du prix coûtant de chaque poste de parachèvement supprimé. Le prix coûtant inclut le coût des matériaux et de la main d'œuvre, à l'exception des honoraires de l'architecte ou des autres bureaux d'études.

Les acquéreurs ont la faculté de modifier, dans un délai défini par le Maître de l’Ouvrage, auprès des sous-traitants désignés par le Maître de l’Ouvrage, certains des parachèvements proposés par le Maître de l’Ouvrage.

Les parachèvements dont il est question sont :

- les revêtements de sol : carrelage, tapis plain, parquets ;
- les faïences murales ;
- les meubles et l'électroménager de la cuisine ;
- les appareils sanitaires.

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

6. Travaux exécutés par des tiers

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

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

7. Raccordements

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

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

L'intégralité des frais de raccordement sera facturée concomitamment à la dernière tranche de facturation.

8. Visite de chantier

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

1. Gros Œuvre – Mise sous toit

1.1. PREPARATION DES TRAVAUX

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

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

1.2. TERRASSEMENTS ET DEMOLITIONS

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

1.3. FONDATIONS

Les fondations seront réalisées et exécutées conformément aux plans de l'ingénieur.

1.4. OUVRAGES EN BETON ARME

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

Il vérifie également les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation.

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

1.5. MACONNERIE

Les maçonneries restant apparentes seront rejoignoyées en montant, à l'exception des parements des façades qui sont à rejoignoyer en une phase ultérieure.

Les maçonneries portantes sont exécutées en blocs de béton lourd ou en voile béton ou silico-calcaire ou en maçonnerie haute résistance (terre cuite).

Maçonnerie en sous-sol

Elle sera exécutée en blocs de béton, silico-calcaire ou voile de béton suivant prescriptions de l'ingénieur si ces maçonneries participent à la stabilité de l'ensemble.

Maçonnerie en élévation

Elle sera exécutée en blocs de béton, de terre cuite, et/ou en voile de béton, et/ou blocs silico-calcaires épaisseur à définir par le bureau d'études de stabilité, PEB et acoustique.

Les murs mitoyens entre appartements, les murs cages d'escalier & d'ascenseur, seront réalisés en maçonnerie et/ou en voile de béton armé et/ou en maçonnerie haute résistance (terre cuite) et/ou en blocs silico-calcaires à définir par les bureaux stabilité, PEB et acoustique.

Les cloisons à l'intérieur des appartements seront exécutées en éléments de plâtre de 10 cm d'épaisseur minimum.

Les cloisons de doublage seront exécutées en blocs de plâtre de 7 cm d'épaisseur minimum selon calcul des ingénieurs PEB et acoustique, suivant les performances acoustiques prévues et selon les plans.

Le resserrage supérieur des cloisons de plâtre sera réalisé après mise en charge des dalles de béton.

1.6. FAÇADE

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

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- Maçonnerie côté intérieur : blocs béton et/ou voile en béton armé, et/ou blocs silico-calcaires, et/ou maçonnerie haute résistance épaisseur suivant plans architecte et imposition stabilité.
- Isolant en panneau de polyuréthane ou équivalent. Ces panneaux seront répulsifs à l'eau. Localement, selon les impositions structurelles, coupure thermique de 2 cm d'épaisseur minimum. L'épaisseur garantira les résultats calculés par l'ingénieur PEB.
- Enduit de ton clair au choix de l'Architecte.
- Dans le cas de maçonnerie extérieure en briques de parement ou de pierre bleue, un vide ventilé de 2 cm minimum est prévu et le rejointsage se fait dans une phase ultérieure.

- Pour les derniers étages, et localement suivant les plans de l'architecte, un bardage léger sera posé sur un vide ventilé de 2 cm.

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

1.7. GAINES DE VENTILATION

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

Pour le local des poubelles, le local « compteurs gaz » et le local chaufferie, les ventilations réglementaires sont prévues.

1.8. SEUILS ET COUVRE-MURS

Les seuils des portes et des portes-fenêtres sont en pierre bleue, en béton architectonique ou en métal. Les seuils des châssis de fenêtres sont en pierre bleue ou en métal, selon les plans. Les couvre-murs et rives de toiture sont en aluminium laqué, béton préfabriqué ou en pierre bleue.

1.9. PLANCHERS BRUTS

Ils sont constitués de houardis avec éventuellement une couche de compression et/ou de prédalles en béton armé avec dalle de béton coulé dessus et localement de dalle en béton coulé sur place suivant plans de l'ingénieur stabilité.

1.10. CONSTRUCTION METALLIQUE RELATIVE A LA STABILITE

Les éventuelles structures métalliques seront réalisées conformément aux indications de l'Ingénieur.

1.11. CHARPENTE TOITURE : sans objet : toiture plate

1.12. RESEAU D'EGOUTS

Le réseau d'égouts est réalisé conforme aux règlements communaux et régionaux. Une partie du réseau d'égouts peut être réalisée au plafond du sous-sol.

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

Le réseau d'égouts comprend les chambres de visite et tout autre dispositif nécessaire à leur fonctionnement dont les avaloirs en dimension et nombre suffisant, notamment au bas de la rampe du garage. Les grilles sont d'un type permettant un accès facile pour le nettoyage.

1.13. EVACUATION DES EAUX DE TOITURE

Les eaux de toiture seront évacuées suivant le réseau repris aux plans de l'architecte au moyen de descentes en zinc si elles sont extérieures à l'immeuble, et en polyéthylène ou PVC si elles sont intérieures.

1.14. COUVERTURE DU BATIMENT : toiture plate

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

- Pare-vapeur ;
- Isolation d'une épaisseur et d'un matériel respectant le calcul PEB ;
- Étanchéité horizontale et relevés périphériques ;
- Complexé de toiture verte selon plans d'architecture.

1.15. ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique sera assurée de la manière suivante :

- Façade : voir article 1.5.
- Toiture plate : voir points 1.14.
- Châssis : double vitrage, k du vitrage = 1,1.

D'une manière générale, le niveau K à atteindre sera inférieur à K35.

1.16. ISOLATION ACOUSTIQUE

Sols

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

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

Châssis

Les châssis sont équipés de double vitrage d'une épaisseur calculée par l'ingénieur acoustique.

Murs mitoyens

L'isolation entre appartements est assurée par le doublage des cloisons mitoyennes avec interposition d'isolant, le tout garantissant la norme d'application selon le point 0.1. Les matériaux des cloisons et leurs épaisseurs résulteront des prescriptions de l'ingénieur en acoustique.

BALCONS/TERRASSES

Les balcons sont préfabriqués en béton architectonique et/ou revêtus selon plan.

Les fixations de ces éléments donneront toutes les garanties de tenue dans le temps et assureront la coupure thermique entre ces éléments et la structure du bâtiment.

Les terrasses sont exécutées avec un revêtement en bois. (Ipée ou Bangkirai ou similaire).

Les terrasses des jardins arrières sont des dalles en béton sur plots ou posées dans du stabilisé au choix de l'Architecte.

1.17. ISOLATION CONTRE L'HUMIDITE

Toutes mesures utiles sont prises en s'inspirant de la S.T.S.. Notamment, sous tous les murs du rez-de-chaussée, il sera posé une membrane isolante au-dessus du niveau du sol. Même dispositif aux pieds de tous les murs.

1.18 TOITURE PLATE

Pour l'entretien, l'ensemble est suffisamment résistant pour supporter sans dommages la présence de personnes.

2. Menuiserie extérieure

2.1. CHASSIS

Les profils des châssis sont en aluminium thermo laqué. Les châssis répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique requis aux clauses générales.

Couleur : RAL dans les standards, au choix de l'Architecte.

Avant la pose du vitrage, le joint préformé est inséré dans les rainures du profil de résistance et de la parcloses prévues à cet effet dans le châssis.

Certains châssis dans les séjours pour les accès aux terrasses sont, sauf exception, coulissants ou ouvrants suivant le dessin de l'Architecte.

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

Les quincailleries seront en aluminium brossé ou laqué au choix de l'architecte.

2.2. PORTES EXTERIEURES

Les portes et châssis d'entrée de l'immeuble sont réalisés en aluminium avec vitrage feuilletée. Ces ensembles sont réalisés conformément aux plans de l'architecte.

Ces ensembles sont munis de serrures adaptées pour les commandes d'ouvre-portes suivant spécifications du lot Electricité.

Toutes les portes sont munies de serrures à cylindre commandées par une même clef.

Les quincailleries sont inox brossé au choix de l'architecte.

2.3. VITRERIE

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

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

Le vitrage des appartements du rez-de-chaussée seront de type anti-effraction.

2.4. PORTE D'ACCES AU GARAGE

Les portes d'accès aux garages sont à commande électrique.

Il est prévu une commande par franchissement d'une boucle de sol pour la sortie du parking et une télécommande pour l'entrée dans le parking (1 télécommande par emplacement de parking).

La possibilité d'une manipulation manuelle par l'intérieur en cas d'urgence est prévue.

Les portes à l'entrée du parking sont des portes sectionnelles en tôle laquée. Une attention particulière est portée à l'isolation acoustique entre la porte, son moteur, ses rails et la structure portante de l'immeuble.

La circulation ou le stationnement de véhicules avec carburant LPG est interdite.

3. Cloisons légères

3.1. CLOISONS EN PLATRE

Les cloisons intérieures sont en bloc de plâtre. Les murs mitoyens sont éventuellement doublés (voir plan et selon l'article 1.16).

4. Plafonnage

4.1. PLAFONNAGE MURS

Les locaux communs suivants sont plafonnés : hall d'entrée, halls des ascenseurs sauf dans les parkings. Les communs au sous-sol et les éventuels locaux communs aux étages ne sont pas plafonnés.

Les murs intérieurs des logements en béton ou silico-calcaire ou maçonneries sont plafonnés prêt à tapisser.

4.2. PLAFONNAGE DES PLAFONDS/FAUX-PLAFONDS

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

Les plafonds des locaux communs suivants sont également plafonnés : hall d'entrée, halls des ascenseurs sauf dans les parkings.

En fonction des contraintes techniques le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de mettre en place des faux-plafonds. La hauteur libre dans les appartements

respecte au minimum la réglementation RRU imposant minimum 2,50m sous plafond dans les pièces habitables et 2,10m dans les pièces non-habitables (couloir, WC, hall, salle de bain...)

5. Chape

5.1. CHAPE INDUSTRIELLE APPARENTE

Une chape, de type industriel, est prévue pour les sous-sols, les paliers de la cage d'escalier et les caves et hall de caves. Elle est lissée mécaniquement avec incorporation de 3,6 Kg de quartz par m². En variante, pour le sous-sol la dalle de béton pourra être lissée.

5.2. CHAPE EN SUPERSTRUCTURE

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

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

La chape et la sous-chape auront l'épaisseur nécessaire pour atteindre les niveaux d'isolation acoustique et de finition demandés. La chape sera établie sur une nappe isolante acoustiquement (voir article 1.15) spécialement destinée à cet usage.

6. Plomberie

6.1. ALIMENTATION EAU CHAUDE ET EAU FROIDE

Un compteur privatif d'eau froide sera prévu en sous-sol ou sur le palier d'étage. Les frais de placement, de fourniture et de raccordement des compteurs privatifs d'eau ne sont pas compris dans le prix de vente de l'appartement.

Les alimentations des appartements sont munies d'une vanne d'isolement.

La production d'eau chaude est assurée par la chaudière collective située en sous-sol, en hors-sol ou en toiture suivant les bâtiments.

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

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

6.2. DECHARGES

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

7. Chauffage

Le chauffage est assuré par une chaufferie commune en sous-sol, en hors-sol ou en toiture suivant les bâtiments et un réseau de radiateurs traditionnels.

Dans cette chaufferie, se trouvera une chaudière au gaz naturel avec tous les accessoires nécessaires. A partir de là, la distribution d'eau chaude de chauffage se fera par tuyauteries rigides soudées alimentant un collecteur central par appartement et placé dans celui-ci ou sur le palier.

Chaque appartement sera équipé de radiateurs en acier laqué (couleur blanche d'usine) avec vanne thermostatique (sauf ceux dans le local où le thermostat est implanté). Ces radiateurs seront raccordés en boucles depuis le collecteur par tuyauterie souple en chape.

Les radiateurs des salles de bain et douche sont de type sèche serviette.

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

L'installation est calculée pour atteindre les températures moyennes suivantes avec une température extérieure de -10°C:

- hall (si séparé du living): 20°C.
- living/bureau: 22°C.
- cuisine et chambres: 20°C.
- salles de bains: 24°C.

Chaque appartement est équipé d'un compteur intégrateur (compteur qui mesure en même temps le débit et la différence de température entre l'arrivée d'eau de chauffage à l'appartement et le retour ; ce compteur multiplie en continu ces deux mesures et fourni donc une mesure exacte de la consommation de l'appartement).

Par une simple règle de trois, les occupants paieront donc l'exacte proportion des frais de chauffage.

8. Équipement Sanitaire

Tous les appareils décrits ci-dessous sont issus de la gamme du fournisseur Van Marcke. Tous les appareils décrits ci-dessous pourront être remplacés par des appareils similaires. Aucun accessoire sanitaire n'est prévu dans les pièces d'eau.

8.1. Salle de bain (selon plan)

8.1.1. Meuble lavabo

Cet ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

- Tablette intégrale de 2 lavabo blanc « Louis New » 120 cm
- Miroir 120 cm de large
- Meuble sous tablette, « Louis »
- Deux mitigeurs pour lavabo type « ESSENCE» de GROHE, ou similaire.

Les meubles colonnes ne sont pas prévus en base.

8.1.2. Baignoire

L'ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

- Une baignoire en acrylique « Murcia » à encastrer (égouttoire central), ton blanc.
- Un robinet thermostatique bain douche Idéal Standard « ESSENCE » de GROHE ou similaire

Cet ensemble est complété par :

- Une douchette main type LANA de Van Marcke.

8.1.3. W.C. en porcelaine sanitaire

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

- Une cuvette de W.C. suspendue « Ecco » en porcelaine sanitaire, ton blanc, lunette et couvercle de type HARA PASSAT de teinte blanche et en masse pleine avec charnières inox.
- La chasse dorsale Geberit avec accessoires et double commande de vidange.
- Un robinet d'arrêt.

8.2. Salle de douche (selon plan)

8.2.1. Tub de douche

L'ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

- Un receveur de douche (non encastré) en acrylique « Texel », ton blanc, d'une hauteur de 6 cm.
- Le dispositif de support de l'appareil.
- Un robinet thermostatique pour douche « ADRINA » de Van Marcke ou similaire

Cet ensemble est complété par :

- une douchette montée sur flexible de 160 cm ou similaire.
- Une porte de douche

8.2.2. Meuble lavabo

Cet ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

- Tablette intégrale de 1 lavabo blanc « Louis New » 70 cm
- Miroir 70 cm de large
- Meuble sous tablette « Louis »
- Un mitigeur chromé pour lavabo type « ESSENCE » de GROHE, ou similaire.

Les meubles colonnes ne sont pas prévus en base.

8.2.3. W.C. suspendu en porcelaine sanitaire

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

- Une cuvette de W.C. suspendue « Ecco » en porcelaine sanitaire, ton blanc, lunette et couvercle de type HARA PASSAT de teinte blanche et en masse pleine avec charnières inox.
- La chasse dorsale Geberit avec accessoires et double commande de vidange.
- Un robinet d'arrêt.

8.3. W.C.

8.3.1. Lave-main en porcelaine sanitaire

L'ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

- Lave-main suspendu, en porcelaine sanitaire de ton blanc « Sphinx 400 », ou similaire
- Robinet eau froide Idéal Standard « Active ».
- Un robinet d'arrêt, finition chromée DN12, à placer sous le lavabo.
- Un miroir de 40 x 40 cm

8.3.2 W.C. suspendu, en porcelaine sanitaire

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

- Une cuvette de W.C. suspendue « Ecco » en porcelaine sanitaire, ton blanc, lunette et couvercle de type HARA PASSAT de teinte blanche et en masse pleine avec charnières inox.
- La chasse dorsale Geberit avec accessoires et double commande de vidange.
- Un robinet d'arrêt.

WC suspendus observation générale : Une tablette sera créée dans les toilettes invitées et dans certains cas particuliers, lorsque le WC est contigu au plan vasque, le Geberit ne sera pas toute hauteur mais sera de type Geberit bas afin de pouvoir assurer une continuité avec le plan vasque.

9. Cuisines Équipées

Le lot cuisine est confié à : **The Kitchen Company**
*Hallesteenweg 158
1640 Sint-Genesius-Rode
Téléphone : 02 380 96 54*

LE DESCRIPTIF ET LE PLAN D'AMENAGEMENT DE LA CUISINE SERONT JOINTS POUR LA SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE DE CHAQUE APPARTEMENT.

Descriptif cuisines :

- Mobilier :

Portes et faces de tiroirs en aggloméré de particules de bois mélamine 19mm.
Coloris façade : Modèle HIT (mélamine ultra mat) Banc & Modèle ATLANTA (mélamine boisée) terra.

Plan de travail : stratifié 4cm, postformé.

Plinthes : mélaniné, couleurs au choix.

Hauteur plinthe : 150mm

Poignées : 409 inox.

Hauteur plan de travail : 910mm

Hauteur totale : 2185mm

Crédence en panneau 16mm ; finition coloris plan de travail.

- Appareils électroménagers :

Taque SMEG: vitrocéramique, 60 cm, sensitive, cadre inox.

Four multifonction SMEG: 6 fonctions, 60 cm, inox, classe A.

Four combiné ondes SMEG, 45 cm (uniquement dans appartement H5A).

Micro-ondes SMEG, 20 litres, inox, 60 cm.

Hotte télescopique SMEG, inox, 60 cm, 510m³/H avec filtre à charbon pour recyclage.

Frigo combi SMEG 178 cm, 176 l, + 69 litres ****, classe A.

Lave-vaisselle SMEG : Full intégré 60 cm, 5 progr, 4 t°-, AAA-48db.

Évier BLANCO : 1 bac + ½ sans égouttoir, inox, réversible.

Mitigeur GROHE mono commande chromé Cosmopolitan.

Mitigeur KWC, Luna S, Chrome.

Spots intégrés dans le fond des meubles suspendus.

10. Électricité

L'installation électrique Mono (tension 230 V) avec compteur 40A sera conforme aux prescriptions en vigueur et réceptionnée par un organisme agréé. L'emplacement des différents compteurs privatifs est prévu en sous-sols dans les locaux appropriés.

Chaque appartement est équipé d'un tableau divisionnaire dans l'appartement (voir plan).

Les tubages seront en thermoplastique encastrés dans les locaux parachevés.

Les luminaires des parties privatives ne sont pas prévus.

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

Le matériel de commande, les prises de courant et interrupteurs sont de marque NIKO ou similaire.

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

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

Un pré tubage satellite est prévu dans les séjours et la chambre principales jusqu'au tableau divisionnaire de chaque appartement et de ceux-ci vers un point de la toiture. En option le câblage sera inclus moyennant un éventuel supplément de prix.

10.1. DESCRIPTION

Appartement

Se référer aux plans.

Pour illustration et exemple : Studio

- *Living :*

5 prises de courant

1 prise de télédistribution

1 prise de téléphone

2 points lumineux équipés de 4 interrupteurs

Thermostat

- *Cuisine*

2 doubles prises au-dessus du plan de travail

Alimentation pour la hotte, taque de cuisson, lave-vaisselle, réfrigérateur et four

1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux sous meuble pendu équipé d 1 interrupteur

- *Hall entrée*

1 prise de courant

1 point d'éclairage équipé de 2 interrupteurs

Vidéophone

Sonnerie de la sonnette

- *Salle de bain*

1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux au-dessus du miroir équipé de 1 interrupteur

1 double prise courant

- *Salle de douche (si repris sur plan)*

1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux au-dessus du miroir équipé de 1 interrupteur

1 prise courant

1 interrupteur

- *Buanderie*

1 point lumineux équipé d'un interrupteur

1 prise

1 prise pour machine à laver

- *Terrasse principale*

1 point lumineux équipé d'un interrupteur dans l'appartement

Appartement

- *Living :*

5 prises de courant

1 prise de télédistribution

1 prise de téléphone

2 points lumineux équipés de 4 interrupteurs

Thermostat

- *Cuisine*

2 doubles prises au-dessus du plan de travail

Alimentation pour la hotte, taque de cuisson, lave-vaisselle, réfrigérateur et four

1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux sous meuble pendu équipé de 1 interrupteur

- *Hall entrée*

1 prise de courant

1 point d'éclairage équipé de 2 interrupteurs

Vidéophone

Sonnerie de la sonnette

- *Chambre principale*

1 point d'éclairage équipé de 2 interrupteurs

4 prises de courant

1 prise téléphone

1 prise de télédistribution

- *Autres chambres ou bureaux*

1 point d'éclairage équipé de 1 interrupteur

3 prises de courant

- *WC*
1 point lumineux équipé d'un interrupteur
- *Hall de nuit*
1 prise de courant
- 1 ou 2 points lumineux équipés de 2 interrupteurs (en fonction de la longueur du couloir)*
- *Salle de bain*
1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux au-dessus du miroir équipé de 1 interrupteur
- 1 double prise courant*
- *Salle de douche (si repris sur plan)*
1 point lumineux au plafond et 1 point lumineux au-dessus du miroir équipé de 1 interrupteur
- 1 prise courant*
- 1 interrupteur*
- *Buanderie*
1 point lumineux équipé d'un interrupteur
- 1 prise*
- 1 prise pour machine à laver*
- 1 prise pour séchoir*
- 1 prise pour amplificateur télédistribution*
- *Terrasse principale*
1 point lumineux équipé d'un interrupteur dans l'appartement

Caves

1 point lumineux
1 interrupteur de porte

10.2. PARTIES COMMUNES

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

- Des luminaires dans les sas et halls d'entrée des immeubles.
- Des luminaires commandés par détecteur de présence dans les halls d'ascenseurs depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage, dans les dégagements des caves, dans les escaliers de secours.
- Des luminaires dans les locaux compteurs et techniques commandés par bouton poussoir et minuterie. Dans le cas de locaux où une intervention d'entretien peut avoir lieu les boutons poussoir pourront être remplacés par des interrupteurs.
- Des luminaires dans le parking.
- Des luminaires de sécurité indiquant les emplacements ou les directions des issues de secours, conformément à la réglementation en vigueur.
- Des arrivées de courant nécessaires aux ascenseurs.
- Des luminaires extérieurs (appliques aux entrées et éclairage du jardin).
- De l'arrivée de courant pour l'alimentation du moteur des portes de garage.
- Des prises bipolaires prévues dans les halls d'entrée, les halls d'ascenseurs en sous-sols et au 3^e étage.

- Des extracteurs mécaniques en toiture ou en sous-sols.
- Des exutoires de fumée.
- De l'installation de vidéo-parlophonie ; d'ouverture et de fermeture des portes d'entrées des immeubles.

10.3. VIDÉO-PARLOPHONES

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

- Un vidéo-parlophone se situant dans le sas intérieur du hall d'entrée
- Une platine de rue à incorporer dans la façade, munie de boutons d'appel avec porte-nom et d'un parlophone raccordé en parallèle au système de vidéo-parlophonie.
- Un poste vidéo-parlophone par appartement, de type mural avec une touche ouvre-porte pour la porte du sas et du hall d'entrée ; l'ouverture de la porte à rue restant libre la journée et fermée électriquement la nuit (par horloge).

10.4 ALARME

Tous les appartements situés au rez de chaussée seront équipés d'un tubage vide pour donner la possibilité d'installer ultérieurement par l'acquéreur un système de contrôle intrusion. Les points de tubage seront dans les pièces avec fenêtres, le hall d'entrée et un point en façade extérieure.

10.5 ALIMENTATION ELECTRIQUE POUR STORES

Une alimentation électrique à côté de chaque fenêtre du living sera prévu afin de pouvoir installer des stores électriques.

10.6 ALIMENTATION ELECTRIQUE POUR VOLETS

Pour les appartements au rez de chaussée uniquement, il est prévu un pré tubage, une sortie extérieure et un blochet à l'intérieur.

11. Menuiserie & Quincaillerie intérieure

11.1. PORTE D'ENTREE DE L'APPARTEMENT

La porte d'entrée des appartements sera blindée et résistante au feu, conformément aux règlements en vigueur. Cette porte sera équipée d'une serrure à cylindre et de 5 points de fermeture. Elle sera livrée avec 3 clés. Elle sera munie d'un oculus. Elle est de type à peindre.

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

11.2. PORTE SIMPLE OUVRANT

Les chambranles sont en Méranti ou MDF et ébrasement en multiplex de Méranti ou en MDF ou similaire à peindre. Elle est de type à peindre.

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

11.3. PORTE SIMPLE OUVRANT RF 30 MIN et RF 60 min

Les portes des locaux communs, des locaux techniques, des cages d'escaliers et des sas donnant vers le garage seront en bois à peindre RF ½ h ou stratifiée.

Les chambranles sont en Méranti et ébrasement en multiplex de Méranti ou en MDF similaire à peindre ou métallique. Le vantail est à âme de 40 mm d'épaisseur catalogué coupe feu.

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

Un arrêt de porte est prévu aux endroits nécessaires. La clenche sera de type en « L » en inox, modèle classique.

11.4. PLINTHES EN BOIS

Dans le cas du parquet, des plinthes assorties au parquet sont prévues.

12. Carrelages & Faïences

12.1. CARRELAGES DE SOL

Un carrelage de sol de type PIETRA ORIENTE BLACK et/ou SMOKE d'un format 45 x 45 cm est prévu pour les salles de bains, les douches, les W.C. et les cuisines (sauf les cuisines ouvertes sur séjour, se référer aux plans). Pose droite, joints ton sur ton.

Plinthes (vues) assorties - hauteur 7 cm dans les locaux dont les murs ne sont pas revêtus de faïence.

12.2. DALLAGES COMMUNS

Le sol du hall d'entrée de l'immeuble et les paliers des ascenseurs (sauf parkings) seront carrelés au moyen d'un carrelage 45 x 45 cm en grès Cérame, y compris plinthes assorties - hauteur 7 cm, suivant choix de l'architecte et du MO.

Les locaux utilitaires en sous-sol, en hors-sol ou en toiture suivant les bâtiments, garages et caves sont en revêtement industriel en béton poli.

ESCALIERS

Les marches et contremarches des escaliers emmurés, ainsi que les paliers, seront en béton lisse, munis de nez antidérapants.

Les balustrades sont en métal ou aluminium selon choix architecte

12.3. FAÏENCES MURALES

Les faïences murales 25 x 40 cm pose droite, joint blanc sont prévues aux endroits suivants :

- Salle de bains et salles de douches

Sur toute la hauteur, et sur tous les murs y compris l'habillage des tablettes de fenêtres (s'il y en a).

Au dessus du meuble vasque, dans la largeur de celui-ci, un miroir (collé) sera encastré dans l'épaisseur du carrelage. Un contour en mosaïque (deux carreaux) de type MAR CRYSTAL OXIDIAN et/ou PLATINO sera posé.

- WC , buanderies

Non prévu : (plinthe)

12.4. TABLETTES DE FENETRE

Les tablettes de fenêtre seront en pierre naturelle.

13. Parquet & revêtements divers

13.1. PARQUET

L'ouvrage comprend la fourniture et la pose d'un parquet semi-massif, dans tous les halls, séjours et chambres des appartements :

- Parquet semi-massif de 15 mm d'épaisseur dont 4mm de bois noble de chêne, finition vernie ou huilée d'usine avec latte de grande largeur, 15 cm.
- Fixation par collage en plein.
- Plinthes assorties.

13.2. ENTREPORTE

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

13.3. PAILLASSONS

Des paillassons encastrés dans le revêtement de sol sont prévus dans les halls d'entrée du rez-de-chaussée.

14. Peinture

14.1. APPARTEMENTS

La peinture des appartements (murs, plafond et menuiseries intérieures) est prévue. Une seule couleur pour tous les appartements (Ral 9003 mat pour murs et plafond et Ral 9003 laqué sur les menuiseries) (1 couche de primaire et 1 couche de peinture sont prévues)

Caves privatives

Non prévu.

14.2. COMMUNS (couleurs au choix de l'architecte)

Halls d'entrée (sauf parkings) et palier d'étage

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

Les murs et plafonds des cages d'escaliers seront plafonnés et peints.

Les murs et plafonds de tous les locaux en sous-sol, en hors-sol ou en toiture suivant les bâtiments, ainsi que des locaux utilitaires au rez-de-chaussée (telle que la descente vers les garages) ne seront ni plafonnés ni peints mais exécutés en béton lisse de décoffrage ou en blocs de béton rejointoyés.

Escaliers

Non prévu.

Parkings

Marquage au sol des emplacements

Ferronneries intérieures et extérieures

Traitement anticorrosion

2 couches de peinture laquée

Menuiseries extérieures

Voir article 2

15. Extraction

La ventilation sera du type « D » et collective, à savoir :

- pulsion mécanique d'air neuf dans les locaux de vie (chambres, bureaux, séjours...)
- extraction mécanique d'air vicié dans les locaux dits « humides » (Sdb, buanderies, cuisine, WC,...)
- le transfert de l'air depuis les pièces de vie, vers les pièces humides et éventuellement via les halls, se fait naturellement grâce à des grilles de transfert intégrées dans les portes ou grâce au détalonnage de celles-ci
- une récupération d'énergie (avec un rendement théorique > 85%) sera prévue entre la pulsion et l'extraction au moyen d'un échangeur de chaleur.
- les conduits aérauliques seront isolés, conformément à la réglementation PEB en vigueur.

Les débits minima mis en œuvre pour la pulsion d'air neuf seront les suivants :

- chambre/bureau : 36 m³/h
- séjour : 75 m³/h

Les débits minima mis en œuvre pour l'extraction d'air vicié seront les suivants :

- salle de bain, de douche et buanderie : 50 m³/h
- cuisine fermée : 50 m³/h
- cuisine ouverte : 75 m³/h
- WC : 25 m³/h

Le parking souterrain est équipé d'une extraction mécanique assurant le renouvellement de l'air défini dans le permis d'exploitation délivré par l'IBGE.

16. Ascenseurs

Les ascenseurs électriques sont conformes à la réglementation en vigueur.

Ascenseurs électriques d'une charge utile de 630 Kg (8 passagers) d'une vitesse de 1m/sec.

Cabine avec portes palières télescopiques - largeur accessible : 0,9 m

L'intérieur de la cabine sera de type INOX, miroir, spots, main courante, sol carrelé. Les portes palières sont peintes.

Raccordement prévu d'un système de téléphone câblé sur bouton d'alarme et connecté au dispatching de dépannage.

17. Abords

Les chemins d'accès sont réalisés en asphalte, clinkers, dolomie ou pierres naturelles. Une voirie pompier est prévue au centre du projet.

Les abords sont partiellement aménagée en jardins à usage privatif selon les plans de l'architecte paysagiste choisi par le promoteur et conformément au plan de permis.

18. Divers

Des détecteurs de fumée seront placés dans tous les appartements.