

PROJET MERIDIEN

RENOVATION –TRANSFORMATION
D’UN ANCIEN HOTEL DE JUSTICE DE PAIX

EN

IMMEUBLE RESIDENTIEL DE 9
APPARTEMENTS

ET

1 ARRIERE MAISON

SITUE

RUE DU MERIDIEN 29

1120 BRUXELLES

CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL

EQUIPE PROFESSIONNELLE

ARCHITECTES – (AR)	K2A sprl Mr Federico Allegría Mr Stéphane Kervyn Chée de Waterloo 255 boîte 3 1060 Bruxelles
ENTREPRISE GENERAL – (EG)	AM Expert Construct sprl Mr Catalin Sutac Rue de Keersmaecker 27 1090 Bruxelles
INGENIEUR STABILITE – (IS)	Forme et Structure SPRL Mr Philippe de Grasse Rue du Pont du Christ 43 1300 Wavre
TECHNIQUES SPECIALES – (TS)	Enesta sprl Mr Martin Taverne 15 rue Bernier 1060 Saint- Gilles
ETUDE PEB – (PEB)	Ariade Architectes Mr Christian Bayet Rue Jean Benaets 63 bte 1
GEOMETRE – (GEO)	Geogest. Bv Mr Fabrice Devos Av de Beersel 129 1620 Drogenbos

COORDINATEUR SECURITE – (CSS) MOMMAERTS SAFETY
Mr Georges Mommaerts
Rue de l’Eglise 63 – 1315 Incourt

SOMMAIRE :

1. Introduction
2. Eléments de construction
3. Isolation acoustique & thermique
4. Performance énergétique
5. Parachèvements
6. Cuisines
7. Chauffage
8. Ventilation
9. Installation sanitaire
10. Electricité
11. Système d’alarme
12. Livraison des appartements et des parties communes
13. Abords

1 INTRODUCTION:

1.1 **Objet**

L'objet du présent document est de donner aux candidats-acquéreurs une description des finitions intérieures et extérieures des biens.

1.2 **Localisation**

Le projet Méridien est situé dans le quartier Botanique.
La rue du Méridien débute à la place Quételet et se prolonge jusqu'à la chaussée de Hacht.

Le projet se situe à proximité immédiate de commerces, des transports en commun et de la petite ceinture.

1.3 **Description du projet**

Le projet Méridien consiste en la rénovation et la transformation d'un ancien hôtel de justice de paix en un immeuble résidentiel de 9 appartements et 1 arrière maison.

Le bureau d'architecture « k2A », en collaboration avec le maître de l'ouvrage et les bureaux d'étude, a conçu des appartements à la fois classiques et contemporains, permettant de profiter au maximum de la lumière et de l'ensoleillement.

Description des parties communes et privées

L'élégante façade a conservé ses matériaux et détails architecturaux d'époque : ferronnerie, moulures et menuiserie en bois.

Les châssis en bois ont été remplacé à l'identique et les performances énergétiques ont été considérablement améliorées par la pose de triple vitrage acoustique.

La porte d'entrée de l'immeuble est une porte cochère en bois vernis équipé d'un système d'accès sécurisé par code et vidéophonie.

Une fois à l'intérieur, l'entrée cochère se transforme en un grand hall d'entrée décoré de miroirs anciens qui amène à un escalier en marbre et une cloison vitrée d'origine ouvrant l'accès au palier du rez de chaussée et l'ascenseur de l'immeuble principal.

Enumération des parties communes

Rez de chaussée et étages

- L'entrée cochère commune et les halls et paliers communs
- La cage d'escalier
- La cage d'ascenseur

Le sous-sol commun

- Accessible avec l'ascenseur (-1 au +4) et une cage d'escalier indépendante rez à -1.
- Un local entretien
- Un local poubelles
- Un local pour les compteurs électriques, TV/internet, eau, gaz (A 4)
- Un local poussettes et vélos
- Les couloirs desservants les caves privatives

Répartitions des parties privatives : les appartements

- **Au rez-de-chaussée :**
- A 1 = Appartement duplex 3 chambres, 2 sdbain/douche, cour et terrasse /jardin
- A 2 = appartement duplex 2 chambres, 2 sdbain/douche.

- **Au 1^{er} étage :**
- A 3 = appartement 3 chambres, 2 sdbain/douche, terrasse façade arrière
- A 4 = appartement 1 chambre, 1 sdbain, charmant bow window en façade avant

- **Au 2^{ème} étage :**
- A 5 = appartement 2 chambres, 2 sdbain/douche, balcon façade avant
- A 6 = appartement 2 chambres, 2sdbain/douche , terrasse façade arrière

- **Au 3^{ème} étage :**
- A 7 = appartement, 2 chambres, 2 sdbain/douche.
- A 8 = appartement 3 chambres, 2 sdbain/douche, terrasse façade arrière.

- **Au 4^{ème} étage :**
- A 9 = appartement mansardé 2 chambres, 2 sdbain/douche, terrasse façade arrière.

- **Arrière maison au fond du jardin :**
- A 10 = maison Triplex 3 chambres, 2 sdbain/douche, jardin/ terrasse avec très belle vue sur le jardin intérieur

- **Remarques :** chaque appartement possède une cave privative

Les appartements sont livrés avec des finitions de haute qualité :

- Porte d'entrée sécurisée et blindée
- Portes intérieures avec chambranles et charnières invisibles
- Murs et plafonds entièrement peints
- Sols en parquet semi-massif classe 1 bis (séjour et chambres) et carrelage 90x90cm (pièces d'eau)
- Chauffage par le sol et thermostats individuels dans les pièces de vie et les chambres
- Cuisine de qualité super-équipée
- Ventilation Double flux individuel par appartement
- Salle(s) de bain/douche avec des douches à l'italienne) et meublée(s) et équipée(s).

1.4 Normes et prescriptions

L'exécution des travaux sera conforme aux conditions reprises dans le permis d'urbanisme n°14/PU/1850825 délivré par la commune de Saint-josse ten Noode en date du 30/03/2023.

1.5 Rénovation et transformation durable

Un intérêt particulier a été porté à une rénovation/transformation durable du bâtiment respectant les normes légales et des exigences du permis d'urbanisme.

Un certificat de performance énergétique de chaque appartement sera délivré par un certificateur agréer.

Les dispositifs permettant de minimiser la consommation d'énergie dans le bâtiment sont les suivants :

- **La gestion des déperditions thermiques**

Un haut niveau d'isolation thermique des appartements sera atteint grâce à :

- Une bonne isolation thermique de la toiture et des parois intérieures et extérieures
- Le choix de châssis en bois en façade avant et en aluminium thermolaqué performant munis d'un double vitrage super-isolant ;
- La résolution des ponts thermiques par la mise en œuvre adéquate de l'isolation de manière à garantir la continuité parfaite de celle-ci.

- **La ventilation**

Les appartements sont équipés d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) à double flux individuelle. Chaque appartement possède sa propre installation (machine et gainage)

- **La production de chaleur**

Le besoin de chaleur sera assuré à l'aide de pompe a chaleur individuelle hormis pour l'appartement nr 4 qui sera équipé d'une chaudière à condensation au gaz.

1.6 Droits de bâtisse et frais divers

Sont compris dans le prix de vente :

L'assurance RC, la Garantie Décennale, les frais d'honoraires d'architectes, d'ingénieurs, de coordination sécurité, d'aménagement extérieur et l'étude PEB.

Les frais de nettoyage de chantier avant réception.

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

La location et les redevances d'ouverture des compteurs individuels, les raccordements à la télédistribution et/ou au téléphone ainsi que les garanties exigées par les sociétés distributrices.

Les droits d'enregistrement.

Le précompte immobilier sera dû à partir de la réception provisoire.

Les équipements communs tels que containers des poubelles, outillages et matériels

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 TVA telle qu'elle est décrite dans le compromis de vente, les frais relatifs à l'établissement de l'acte de base.

Le mobilier représenté à titre indicatif sur les plans commerciaux.

1.7 Modifications

Le maître de l'ouvrage, en accord avec les architectes, peut apporter des modifications de détail au présent cahier des charges pour améliorer les techniques et/ou le confort des acheteurs et pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur. Ces modifications doivent être soumises à l'entreprise générale afin que celui transmette avant exécution le coût de ces modifications.

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

1.8 Choix des finitions de base demandés par l'acquéreur

Les modifications mineures éventuelles demandées par les acquéreurs et qui seraient acceptables par le maître de l'ouvrage et l'architecte, ne seront exécutées qu'après l'accord écrit sur un prix global dans le délai de décision prescrit.

Toute modification peut entraîner une prolongation du délai inscrit dans l'acte de vente. A défaut d'accord de l'acquéreur dans le délai, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de continuer selon le programme initial.

Ne sont considérées comme modifications mineures que les travaux de parachèvement, c'est à dire le choix des revêtements de sol, des faïences murales, des équipements sanitaires, des électroménagers, la possibilité de modifier des parois en fonction de l'état d'avancement du chantier et mobiliers de cuisine.

Ni le niveau, ni la nature des chapes ne pourront être modifiés, de même, les hauteurs de linteaux de portes ne pourront pas être modifiées.

1.9 Gestion des modifications demandées par l'acquéreur

Si l'acquéreur souhaite modifier en tout ou partie les matériaux de finition et/ou l'aménagement structurel intérieur de l'appartement, il devra le faire avant la signature de son acte authentique de vente à condition que ces changements soient en accord avec le planning fixé. Ces modifications entraîneront des prestations complémentaires de la part des Architectes et/ou des différents bureaux d'études, qui seront imputées à l'acquéreur et proposées pour approbation avant étude.

Tout changement demandé par l'acquéreur ne sera exécuté qu'après acceptation écrite du montant du devis relatif à ces transformations et le cas échéant, un nouveau délai complémentaire sera inscrit dans le compromis de vente ou dans l'acte.

Les modifications ne peuvent en aucun cas entraîner la modification de la date de réception

des parties communes et ne peuvent pas influencer le planning général des travaux.

En tout état de cause, les modifications demandées par l'acquéreur sont strictement limitées au choix des parachèvements intérieurs des appartements. Aucune modification portant sur la structure de l'immeuble, l'affectation du logement, les équipements techniques principaux, les façades, les toitures ou les espaces communs et de façon générale toute modification nécessitant une adaptation des permis d'urbanisme n'est acceptée.

1.9.1 Divergences

Les plans ont été établis de bonne foi par les architectes et les bureaux d'étude après mesurage du terrain. Cependant, des différences de mesure pourraient survenir lors de la réalisation. Ces différences doivent être considérées comme des écarts acceptables et ne pourront en aucun cas justifier une demande d'indemnité quelconque de la part de l'une des parties.

2 ELEMENTS DE CONSTRUCTION :

2.1 Structure du bâtiment

Dans le cadre du projet de transformation et de rénovation, le dimensionnement des nouveaux éléments de structure portante, a été déterminé par un ingénieur en stabilité.

Ces travaux répondront aux plans et cahier de charges (CDC) établi par l'ingénieur en stabilité (IS). Pendant les travaux, la structure du bâtiment existant sera maintenue et renforcée selon les instructions de l'ingénieur stabilité. L'entrepreneur (EG) choisira la technique à employer.

2.2 Réseau d'égouts

Le réseau d'égouts enterrés (sous-sol) et toutes les canalisations sanitaires intérieures (décharges) sont neuves. Elles sont réalisées en conduit emboîté PEHD Geberit. Après achèvement de l'immeuble, un plan du réseau d'égouts sera mis à la disposition du syndic.

2.3 Maçonnerie montante

Tous les murs non-portants existants sur chape ou dalle sont montés en bloc de béton. Les nouvelles cloisons sur gitage bois seront construites soit en bloc de plâtre soit en structure métalstud avec plaques de gyproc doublées / renforcées par des plaques de bois (OSB) pour permettre de fixer des objets.

Les murs intérieurs « mitoyens » entre les appartements au niveau des salons et chambres à coucher sont exécutés en 2 parois en blocs de plâtre avec isolation acoustique. En variante selon la structure portante du plancher, en double cloisons structure métalstud, osb, plaques gyproc, isolant.

2.4 Béton armé

Pour le béton armé, l'entrepreneur exécutera les travaux conformément aux réglementations de la dernière édition de la NBN et conformément aux demandes et exigences de l'ingénieur en

stabilité.

Tous les ouvrages en béton doivent être livrés d'aplomb et de niveau, dans les limites des tolérances acceptées dans le bâtiment.

Toutes les réservations ou les passages nécessaires dans le béton pour les descentes des eaux de pluie et eaux usées, pour les conduites sanitaires, les installations de chauffage, les conduites électriques etc. doivent être réalisées par l'entrepreneur suivant les instructions données au cours de l'exécution des travaux.

Les armatures seront réalisées suivant les plans et les bordereaux de bureaux d'étude (Ingénieur en stabilité). Les armatures doivent être maintenues à distance du coffrage par des écarteurs en P.V.C., de façon à garantir un enrobage complet.

Pour les ouvrages en béton ordinaire, l'entrepreneur est libre de choisir le mode de coffrage qui lui convient le mieux, soit un coffrage préfabriqué en acier, soit un coffrage traditionnel en bois. Il est tenu de le mettre d'aplomb et de niveau.

Le coffrage des faces non apparentes peut être réalisé par un coffrage brut, qui devra néanmoins être enlevé après durcissement du béton.

Toutes les faces restant apparentes seront exécutées au moyen d'un coffrage lisse.

2.5 Revêtement de la façade

Les murs de la façade avant coté rue sont existants et sont en pierre naturelle de ton crème. Le partie du revêtement de façade en ciment et crépis seront nettoyés.

Les baies de fenêtres des façades étant inchangées, ue grandes parties des seuils de fenêtre existants en pierre bleue sont maintenus.

Pour les autres éléments : les pièces de finition comme couvre-murs et lattes de rives seront exécutées en aluminium thermolaqué (RAL selon le choix de l'architecte) ou un autre matériau (pierre bleue) selon le choix de l'architecte.

2.6 Recouvrement de la toiture

Toiture à versant : le recouvrement de la toiture sera exécuté en ardoise naturelle identiques selon les règles de l'art et conformément aux prescriptions décrites par le fabricant.

La toiture recevra un pare-vapeur et une isolation thermique sur toute la surface avec une isolation Rockwool de 20 cm d'épaisseur entre la structure de la toiture avec une isolation supplémentaire en panneaux de polyuréthane de 14 cm d'épaisseur.

Toiture plate supérieure : le recouvrement de la toiture sera exécuté en membrane Roofing anti-racine selon un système accepté par le U.B.A.tc, y compris la mise en pente nécessaire pour une bonne évacuation des eaux pluviales vers les descentes d'eau. La toiture recevra un pare-vapeur et une isolation thermique sur toute la surface avec une isolation PIR de 14 cm.

2.7 Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales seront exécutées en zinc sur les parties visibles et en PEHD pour les parties cachées à l'intérieur.

2.8 Menuiseries extérieures

2.8.1 Les châssis des portes et fenêtres :

Les châssis des portes et fenêtres seront exécutés en profils bois + triple vitrage pour la façade avant et en façade arrière avec des profils d'aluminium thermolaqués avec des interruptions thermiques (couleur RAL au choix de l'architecte) + vitrage isolant (U=1.1).

Les châssis coulissant comprendront une division intermédiaire. Ils seront ouvrants suivant le plan d'exécution de l'appartement. Les châssis des appartements du rez-de-chaussée seront équipés de vitrage anti-effraction.

2.8.2 Les garde-corps :

Les garde-corps sont en acier thermolaqué blanc comprenant une lisse (main courante) horizontale fine à une hauteur de 110 cm et des montants verticaux conformément aux normes du CSTC en vigueur.

2.8.3 Porte d'accès entrée cochère et jardin :

Les deux portes d'accès sont d'origine et ont été rénovées par garder le caractère authentique de l'entrée.

2.9 Menuiseries intérieures

2.9.1 Portes intérieures en sous-sol : porte en bois alvéolaire sur ébrasement avec charnières visibles et chambranles.

Portes intérieures appartements : porte en bois tubulaires avec charnières invisibles sur ébrasements.

2.9.2 Porte d'entrée de l'appartement :

La porte d'entrée des appartements est une porte blindée, acoustique, anti-effraction et résistante au feu. Cette porte sera équipée d'une serrure à cylindre et de 3 points de fermeture.

2.10 Les terrasses

Les terrasses aux étages seront recouvertes en plancher type bois composite posés sur plots. Ce matériau permet de faciliter l'entretien et favoriser la tenue dans le temps.

Les terrasses au rez-de-chaussée seront recouvertes en carrelage type grès céram ton gris .

3 ISOLATION ACOUSTIQUE & THERMIQUE :

3.1 Isolation acoustique

3.1.1 Isolation acoustique horizontale :

Nous avons accordé une attention spécifique à l'acoustique pour atteindre le niveau de confort acoustique décrit par les normes en vigueur.

3.2 Isolation thermique

3.1.1 Isolation thermique de la toiture plate :

Isolation Rockwool de 20 cm d'épaisseur entre la structure de la toiture avec une isolation supplémentaire en panneaux de polyuréthane de 14 cm d'épaisseur.

3.1.2 Isolation thermique de la toiture à versant :

Isolation Rockwool de 20 cm d'épaisseur entre la structure de la toiture avec pare vapeur.

4 PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les travaux envisagés permettront d'atteindre un bon niveau de performance énergétique en mettant en œuvre des mesures architecturales et des systèmes de qualité répondant aux conditions de l'Ordonnance PEB.

L'objectif est d'assurer un confort thermique tout en minimisant la consommation de chauffage. La ventilation mécanique programmable, l'isolation performante, la qualité du vitrage et des techniques de production de chaleur efficaces y contribueront pour une grande part.

5 PARACHEVEMENTS :

Au niveau des sous-traitants et sous réserve de validation par l'entrepreneur, nous avons choisi/sélectionné les firmes suivantes :

Sanitaire : Facq

Parquets surfacé chêne : Q Floor

Porte : Cras

Carrelage : Carimar

Alarme : EG - EMS

Cuisine : A3 -ARREDO 3

Ascenseur : ELS Ascenseur

5.1 Parachèvements des communs

5.1.1 Parachèvements des halls communs

L'achèvement du hall d'entrée sera fait en respect des détails architecturaux existants.

La porte d'entrée principale en bois sera restaurée et équipée d'un système d'ouverture par électro aimant munie d'un clavier à code, d'un ouvre-porte électrique et d'un vidéophone.

Les murs intérieurs sont livrés parfaitement finis (plafonnage, enduisage, lissage et peinture). Plus de détails à l'article 5.2.2). L'éclairage des communs est fixe et totalement neuf.

Le sol des halls communs du rez de chaussée sont existants et restaurés (marbre et pavements) .

Les paliers sont en pierre naturelle (marbre) et ou bois selon l'étage.

Le plafond de la cage d'escalier monumentale est pourvu d'un lanterneau historique restauré et équipé d'un nouvel éclairage qui apporte un cachet exceptionnel à l'immeuble.

5.1.2 Ascenseurs

L'ascenseur est complètement neuf (trémie, cabine et moteur) et dessert les différents étages du niveau -1 au +4 de l'immeuble principal. L'habillage intérieur est en inox brossé et équipé d'un miroir. L'ascenseur est mis en service et contrôlé par un organisme agréé avant l'occupation de l'immeuble.

5.1.3 Parachèvements des escaliers communs

Les murs et plafonds des cages d'escalier, sas, etc.... sont enduits et reçoivent une couche de primer et deux couches de peinture de finition. RAL au choix de l'architecte. Les marches d'escalier existantes restent identiques.

5.1.4 Parachèvements des caves et locaux techniques

Les murs, plafonds et portes des autres parties communes dans les sous-sols seront peints. Les murs et plafonds des parties privatives en sous-sol seront sans finition supplémentaire.

Le sol des locaux utilitaires en sous-sols restent identiques.

5.2 Parachèvements des appartements

5.2.1 Revêtements de sol

Le schéma de pose des revêtements est exécuté dans les règles de l'art conformément aux prescriptions du fabricant et aux normes du CSTC.

Les revêtements de sol suivants ont été choisis par le Maître d’Ouvrage et sont posés, sauf demande de variante par l’acquéreur :

- Hall –Vestiaire – Wc invité – cuisine – buanderie : carrelage grès Céram dalle +/- 60x60 cm + plinthes assortie – Fourniture (+/-60€/m2)
- Living – Hall nuit - chambres : parquet semi massif (épaisseur 15 mm) finition verni. (+/- 50€/m2) Plinthes en MDF pré- peintes blanches (voir fiche technique).
- Salle de bain: sol et murs en dalle de carrelage format +/- 80x80 en grès Céram.
(+/- 60 €/m2)
- Entre-portes : la transition entre les différents revêtements de sol est faite au moyen d’un profil fin en aluminium.

5.2.2 Revêtements muraux et plafonds

Le schéma de pose des revêtements et le plafonnage sont exécutés dans les règles de l’art conformément aux prescriptions du fabricant et aux normes du CSTC.

Les murs et plafonds seront peints majoritairement de couleurs claires (blanc RAL 9003 et 9016). Les appartements seront donc peints avec une couche de primer et deux couches de finition (finition haut standing).

Nous attirons l’attention sur le fait que pendant les premières années et suite aux modifications structurelles intérieures, des fendilles de retraits peuvent se créer à l’emplacement des joints entre les planchers béton, 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 mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

5.2.3 Equipement sanitaire

La gamme des appareils sanitaires est présentée au showroom du fournisseur sélectionné, FACQ.

Les équipements sanitaires suivants ont été choisis par le Maître d’Ouvrage et seront installés.

- Salle de bain et de douche :
Meuble : delpha FACQ
Robinet : Fims –Grohe Nordica
Miroir éclairant : FACQ
Tub de douche à l’italienne avec le même carrelage qu’au sol de la salle de douche.
Siphon de sol linéaire en inox
Set douche : FIMS NORDICA ou Paffoni chromé
Porte vitrée: INDA ou similaire sur mesure
Baignoire: Duravit D Code Solo équipée d’un mitigeur bain/douche type grohe Nordica, douchette et flexible.
- WC séparé :

Châssis: geberit systemfix - wc suspendu (voir fiche technique en annexe) + plaque isolante
Cuvette : combi pack O NOVO Villeroy et Boch ou similaire
Plaquette commande : Geberit Sigma 01 (voir fiche technique en annexe)
Lave-main et robinet : Lave mains Flush 3 et robinet Paffoni - Fims FACQ

6 CUISINES :

Les cuisines, réalisées par le fabricant A3 et posées par EG, comprennent la fourniture et le placement du mobilier et des appareils électroménagers

Les plans techniques et spécifiques des cuisines pourront être fournis par EG à la demande des acquéreurs.

7 CHAUFFAGE :

7.1 Production de chaleur

Le chauffage des appartements est assuré par une pompe a chaleur dont l'unité intérieure est située à l'intérieure de l'appartement et l'unité extérieur (jardin, terrasse ou toiture plate) selon cas particulier.

Exception appartement 4

Le chauffage de l'appartements est assuré par une chaudière au gaz naturel située à l'intérieur de l'appartement.

L'installation du gaz est conforme aux prescriptions de l'Association Royale des Gaziers Belges. Avant la réception de l'installation, des essais de pression sont effectués conformément aux prescriptions précitées. Le compteur gaz est placé au sous-sol dans un local prévu à cet effet (local compteur gaz).

7.2 Système de chauffage

Le chauffage des appartements est distribué par des tuyauteries encastrées par le sol (chauffage par le sol) relié par une pompe a chaleur (sauf pour l'appartement 4 : qui sera équipé d'une chaudière au gaz relié à un compteur gaz individuel).

La régulation se fait par des thermostats placés à différents endroits dans l'appartement (séjour et chambres à coucher.

Les salles de bains et les salles de douche sont équipées de sèche serviettes de teinte blanche.

Le système de chauffage est conçu pour garantir les températures minimales indiquées ci- dessous et ce, jusqu'à une température extérieure de -8° en tenant compte que la température minimale du bâtiment est de 10°C et celles de l'appartement de 15°C afin d'obtenir les températures intérieures suivantes :

- hall et chambres : 18°C
- cuisine et living : 22°C
- salles de bains : 24 °C

8 VENTILATION :

Le système de ventilation installé dans les appartements est de type mécanique à double flux. L'apport d'air frais et la reprise d'air vicié se fait de manière mécanique via des grilles de ventilation.

Les locaux "humides" sont pourvus d'une extraction mécanique et l'amenée d'air frais, préalablement traité, se fait par pulsion dans les autres locaux.

Les cuisines sont équipées d'une hotte à recyclage. Pour la VMC et la hotte, les filtres sont à remplacer régulièrement en fonction de l'intensité de l'usage.

9 INSTALLATION SANITAIRE :

La distribution en eau froide des logements est assurée depuis des compteurs individuels privatifs situés au sous-sol dans la cave compteurs.

L'alimentation en eau (chaude et froide) des différents appareils est assurée par des tuyauteries posées en chape. L'eau chaude est produite par le boiler relié à la pompe à chaleur ou chaudière privative de l'appartement.

Les buanderies sont équipées d'une arrivée et d'une évacuation d'eau pour l'installation d'un lave-linge et sèche-linge.

10 ELECTRICITE :

11.1 Equipement électrique des appartements

Chaque logement dispose de son compteur « régie individuel » avec la protection adaptée. Ces compteurs individuels sont placés dans un local prévu à cet effet en sous-sol (local compteurs électrique.).

Dans chaque appartement est installé un coffret (tableau électrique) individuel mural comprenant les disjoncteurs automatiques et les interrupteurs différentiels.

Les fils électriques seront entièrement encastrés.

Le plan d'électricité de chaque appartement, repris en annexe du présent cahier des charges, détermine l'emplacement des prises de courant, des points lumineux et leur nombre exact, ainsi que le système de commande.

Les interrupteurs (bouton poussoir) et prises de courant sont de teinte blanche de marque NIKO modèle Intense.

Les appartements sont équipés d'appareils d'éclairage fixés dans les faux plafonds des différents espaces des appartements (hall, séjour, cuisine, chambres, wc invité, hall de nuit, sdb, sdd...).

Le câblage des prises pour la télédistribution et la téléphonie est prévu mais les raccordements aux réseaux seront à charge de l'acquéreur.

Un système de vidéoparlophonie est prévu pour l'entrée principale au rez-de-chaussée. Dans chaque appartement, un poste individuel permet de répondre à l'appel à distance et de déverrouiller à distance la porte d'entrée concernée.

11.2 Equipement électrique des parties communes

Comprend la livraison et le placement de toutes les armatures électriques dans les parties communes. Ces points lumineux sont repartis sur plusieurs circuits, munis de minuterie là où c'est nécessaire. L'éclairage des halls d'entrée est commandé par des détecteurs de mouvement.

Les armatures dans les sous-sols seront du type TL hermétique. Les armatures dans le hall d'entrée, les cages d'escalier et sur les façades seront selon le choix de l'architecte.

Les éclairages de secours seront installés là où ils sont requis par les prescriptions de protection contre l'incendie.

Avant la mise en service, l'installation électrique dans chaque appartement sera vérifiée par un organisme de contrôle agréé et remis aux acheteurs lors de l'acte de vente.

11 ALARME :

Tous les appartements sont pré-cablé pour l'installation d'un système de détection et d'alarme intrusion filaire étudié par EG. Aucun équipement n'est prévu.

12 LIVRAISON DES APPARTEMENTS ET DES PARTIES COMMUNES :

Les appartements et les parties communes sont livrés dans un état « propre », libre de tout déchets.

Par « propre » le Maître d'Ouvrage entend qu'il s'agit d'un nettoyage industriel de fin de chantier et non d'un nettoyage ménager.

13 ABORDS VERS LA MAISON ARRIERE

Le long du chemin d'accès un éclairage d'orientation sera installé. .

Ce chemin d'accès ainsi que les jardins privatifs seront à charge d'entretien de l'appartement 1 et 10 en fonction des quotités des appartements.

FIN