

CAHIER DES CHARGES DE VENTE



TABLE DES MATIERES

1.	PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE	5
2.	PRÉSENTATION DU PROJET	7
3.	ASSAINISSEMENT	8
4.	GROS-ŒUVRE	8
4.1.	ÉLÉMENTS DE STRUCTURE	8
4.2.	TERRASSEMENTS ET FONDATIONS.....	8
4.3.	PIEUX	9
4.4.	SOUS-SOL.....	9
4.5.	ÉTANCHÉITÉ DES CONSTRUCTIONS ENTERRÉES	9
4.6.	CAGES D'ESCALIERS	9
4.7.	GAINES TECHNIQUES.....	10
4.8.	REMARQUE GÉNÉRALE	10
5.	EGOUTTAGE.....	10
5.1.	RÉSEAU D'ÉGOUTTAGE.....	10
5.2.	DESCENTES D'EAU DE PLUIE.....	10
5.3.	CITERNE D'EAU DE PLUIE.....	10
5.4.	ROBINETS DE SERVICE	10
6.	TOITURES.....	10
6.1.	TOITURES PLATES	10
6.2.	TOITURES TERRASSES	11
7.	ISOLATION	11
7.1.	ISOLATION ACOUSTIQUE.....	11
7.2.	ISOLATION THERMIQUE	11
8.	ABORDS COMMUNS.....	11
8.1.	COUR et JARDIN.....	11
8.2.	BÂTIMENT COMMUN	12
8.3.	MURS MITOYENS AVEC LES PARCELLES VOISINES	12
8.4.	BACS PLANTÉS	12
9.	PARKINGS, BOX ET CAVES	12
9.1.	PARKINGS EXTÉRIEURS.....	12
9.2.	PARKINGS SOUS-SOL	13
9.3.	BOX FERMÉS	13
9.4.	CAVES.....	13
10.	ACCÈS ET SÉCURITÉ	13
10.1.	PROTECTION CONTRE L'INCENDIE.....	13
10.2.	ACCÈS AU SITE	13
10.3.	ACCÈS À L'IMMEUBLE.....	14
10.4.	ACCÈS AU PARKING SOUS-SOL	14
10.5.	ACCÈS AU PARKING EXTERIEUR.....	14
10.6.	CLÉS ET TÉLÉCOMMANDES.....	14
11.	FAÇADES.....	15
11.1.	MATERIAUX	15
11.2.	MURS D'ACROTERE et MURETS.....	15
11.3.	SEUILS DE FENÊTRES.....	15
11.4.	CHASSIS DES APPARTEMENTS	15
11.5.	CHÂSSIS AVEC SERRURE	15

11.6.	CHASSIS DES 7 ENTRÉES DE L'IMMEUBLE	15
12.	VOLETS ET SCREENS SOLAIRES	16
12.1.	OPTION VOLETS	16
12.2.	SCREENS SOLAIRES	16
13.	ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS	16
13.1.	JARDINS	16
13.2.	TERRASSES	16
13.3.	TERRASSES des PENTHOUSES	16
13.4.	BALCONS ARCHITECTONQUES	17
13.5.	GARDE-CORPS.....	17
13.6.	SÉPARATIONS	17
14.	ASCENSEURS.....	17
15.	CHAUFFAGE	18
15.1.	INTRODUCTION	18
15.2.	RADIATEURS INERTIELS INTELLIGENTS.....	18
15.3.	CHAMBRES.....	18
15.4.	SALLES D'EAU.....	18
16.	ALIMENTATION ET DISTRIBUTION D'EAU	18
16.1.	ALIMENTATION D'EAU FROIDE.....	18
16.2.	DISTRIBUTION et PRODUCTION D'EAU CHAUDE.....	19
16.3.	OPTION CASSETTES EXTÉRIEURES.....	19
17.	SANITAIRES	19
17.1.	INSTALLATION SANITAIRE.....	19
17.2.	BUANDERIES	19
17.3.	EQUIPEMENTS SANITAIRES	19
17.4.	BELGAQUA.....	20
18.	ÉLECTRICITÉ	20
18.1.	FIBRE OPTIQUE	20
18.2.	RÉSEAU DE TERRE ET DE PROTECTION	20
18.3.	ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE DES APPARTEMENTS.....	21
18.4.	DESCRIPTION DE L'INSTALLATION	21
18.5.	REPARTITION et NOMBRE D'APPAREILS.....	21
18.6.	POINTS LUMINEUX EXTÉRIEURS PRIVATIFS	22
18.7.	PARLOPHONIE	22
18.8.	RACCORDEMENTS TÉLÉPHONIE ET TÉLÉDISTRIBUTION.....	22
19.	COMPTEURS	22
20.	ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES & LOCAUX TECHNIQUES	22
21.	PARACHEVEMENTS: COMMUNS	24
21.1.	LOCAUX TECHNIQUES.....	24
21.2.	COMMUNS	24
21.3.	HALLS D'ENTREE	24
21.4.	CAGES D'ESCALIERS FERMÉES	24
21.5.	PORTES DES LOCAUX TECHNIQUES	24
21.6.	LOCAL VÉLOS	24
21.7.	LOCAL POUBELLES	24
22.	PEB.....	24
22.1.	LABEL A	24
22.2.	ÉTANCHÉITÉ À L'AIR.....	24
23.	PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES	25

24.	VENTILATION	25
24.1.	DOUBLE FLUX.....	25
24.2.	HOTTES	25
25.	PARACHEVEMENTS: APPARTEMENTS	25
25.1.	REMARQUE GÉNÉRALE	25
25.2.	CLOISONS INTÉRIEURES.....	26
25.3.	MURS ET PLAFONDS	26
25.4.	PREPARATION DES SUPPORTS.....	26
25.5.	PEINTURE DE FINITION	26
25.6.	PORTES D'ENTREE DES APPARTEMENTS	26
25.7.	PORTES INTÉRIEURES	27
25.8.	CHAPES	27
25.9.	CARRELAGES	27
25.10.	PARQUET	27
25.11.	CARRELAGES MURAUX: SALLE DE BAINS ET SALLE DE DOUCHE	27
25.12.	FAIENCES MURALES: CUISINES EQUIPEES.....	28
25.13.	TABLETTES DE FENETRES	28
26.	CUISINE EQUIPEE.....	28
26.1.	GÉNÉRALITÉS	28
26.2.	MEUBLES	28
26.3.	EQUIPEMENTS DE LA CUISINE	28
27.	LIVRAISON DE L'APPARTEMENT	29
28.	APPARTEMENTS TEMOINS / INVENDUS.....	29

1. PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE

PROMOTEUR

LIXON SA

Quai de la Darse 14 – 6030 MARCHIENNE-AU-PONT

071/31.01.25

lixon@lixon.net

AUTEUR DE PROJET

HUGO BAUWENS ARCHITECTURE – URBANISME SRL

Monsieur Hugo BAUWENS

Chaussée de Beaumont 408 – 7022 HARMIGNIES

0475/79.12.64

hugo.bauwens@gmail.com

ARCHITECTES PAYSAGISTES

EOLE SRL

Madame Anne-Marie SAUVAT

Avenue Emile van Becelaere 28B – 1170 BRUXELLES

02/538.26.93

info@eole.eu

RESPONSABLE PEB

HOMEKO SRL

Monsieur Elie DELVIGNE

Boulevard Albert Elisabeth, 55 – 7000 MONS

0474/83.37.77

info@homeco.be

STABILITE

MC-CARRE SRL

Monsieur Gaetan CORDI

Avenue Albert Einstein 11A – 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE

gcordi@mc-carre.be

BUREAU DE CONTRÔLE DEPOLLUTION

ACENIS SCRL

Chaussée de Binche 30 – 7000 MONS

065/39.59.00

contact@acenis.be

BUREAU DE CONTRÔLE

SOCOTEC BELGIUM SRL

Madame Lieve GEVERS

Avenue Louise 240 bte 14 – 1050 BRUXELLES

0491/28.02.59

lieve.gevers@socotec.com

COORDINATEUR SECURITE

COORS ASSOCIATION SRL

Monsieur Raphaëlle SOMVILLE

Rue du Brûle 14 – 6150 ANDERLUES

raphael.somville@skynet.be

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Le cahier des charges décrit la construction de la résidence "ASTRA" située au 54, Digue de Cuesmes à Mons. Le projet est érigé sur un terrain d'environ 67 ares et bénéficie d'une excellente situation à proximité du centre historique, des transports en commun, des écoles et du réseau RAVeL.

Les 84 appartements bénéficient tous d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasse ou balcon selon la localisation). Le programme propose une mixité de logements répartis en:

- 24 appartements 1 chambre,
- 42 appartements 2 chambres,
- 15 appartements 3 chambres,
- 3 appartements 4 chambres.

Les 9 appartements suivants, situés aux derniers niveaux, sont dénommés "penthouses":

- Au 3^{ième} étage: A31 - B31 - B32 - C31 - D31
- Au 4^{ième} étage: D41 - E41 - F41 - G41

La résidence offre une cour avant et un jardin arrière communs agrémentés de plantations. L'entrée du site étant sécurisée par une grille, ils sont accessibles uniquement aux résidents et leurs visiteurs. L'immeuble compte 7 entrées accessibles depuis la cour qui comportent chacune une cage d'escaliers et un ascenseur. Tous les niveaux, y compris le sous-sol, sont desservis par les ascenseurs et les escaliers. La cour avant est également refermée par un volume en briques construit à front de la Digue de Cuesmes. Ce volume comprend notamment le local vélos sécurisé.

Le sous-sol est directement accessible depuis la Digue de Cuesmes via une rampe et comporte des parkings, des caves, des emplacements vélos ainsi que des locaux techniques. Le site comprend au total 87 emplacements de parkings répartis en 63 places situées au sous-sol (parkings et box fermés) et 24 places extérieures.

Les façades sont principalement composées de briques, d'éléments en pierre bleue et de bardage en zinc.

Les travaux sont réalisés par des entreprises et sous-traitants enregistrés, spécialisés et qualifiés. Les matériaux utilisés pour la construction garantissent la solidité et la pérennité de l'ensemble. Ils correspondent aux agréments techniques reconnus et ont tous fait preuve de leur durabilité dans le temps.

L'ensemble est réalisé conformément aux documents établis par des bureaux d'études en architecture, stabilité, PEB et coordination sécurité et santé. Il est conforme aux recommandations des organismes compétents de contrôle et respecte les règlements applicables en matière d'urbanisme.

D'un point de vue réglementaire, le projet répond aux normes en application pour les bâtiments concernés au moment de la date du dépôt du permis.

3. ASSAINISSEMENT

Sur base des anciennes activités exercées sur le terrain, le bureau d'études ACENIS a réalisé en sa qualité d'expert en gestion des sols, un projet d'assainissement.

Ce projet concerne des taches de pollution identifiées lors de l'étude de caractérisation. Dans le cadre de cet assainissement, l'ensemble des anciennes pompes, des citernes enterrées, des poches de terres contaminées au droit de la parcelle ont également été retirées. L'ensemble des déchets ont été évacués vers des centres de traitement agréés par la région wallonne.

Au terme des études, un sol affecté d'une pollution historique est jugé conforme dès lors qu'il est démontré qu'il n'engendre pas de menace grave pour la santé humaine et l'environnement et ce, compte tenu de l'usage qui est fait du terrain. **Une des conditions qui a été prise en compte pour l'assainissement est l'aménagement du site en zone résidentielle.**

De même, au terme d'un assainissement, l'état d'un sol est jugé acceptable à partir du moment où la meilleure technique disponible a été mise en œuvre et que les risques liés à la pollution résiduelle, évalués à l'aide des outils recommandés par l'administration, sont négligeables, compte tenu de l'usage qui est fait du terrain. Dès lors, des légères pollutions peuvent persister au sein d'un terrain sans pour autant présenter de risques pour ses utilisateurs et pour l'environnement. **Il est interdit de planter des arbres fruitiers ou aménager des potagers dans les jardins communs et privatifs.**

Un certificat de contrôle du sol sera délivré par la Région Wallonne et sera disponible au sein de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) une fois le chantier complètement terminé.

4. GROS-ŒUVRE

4.1. ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

La superstructure du bâtiment est réalisée de manière traditionnelle. Les éléments porteurs sont essentiellement des parois réalisées en béton armé coulé en place et en maçonnerie de blocs de type VERBO® ou similaire.

Les parois portantes du dernier niveau sont réalisées, en fonction de leur localisation, en structure bois, en maçonnerie de blocs de type VERBO® ou similaire ou en béton.

La structure est également constituée de poutres en béton armé ou en acier enrobé et de colonnes en béton.

Les planchers sont en dalles coulées sur place ou en prédalles.

L'ensemble des éléments de structure est réalisé en fonction des études de stabilité.

4.2. TERRASSEMENTS ET FONDATIONS

Tous les terrassements, déblais, remblais et apports éventuels de sols de finition sont prévus dans la présente entreprise.

Les fondations en béton armé sont exécutées sur sol ferme suivant techniques et directives élaborées par le bureau d'études de stabilité en fonction des essais de sol effectués.

4.3. PIEUX

En fonction de l'étude et du dimensionnement réalisés par le bureau d'études, des parois de pieux sécants en béton retiendront les terres le long des bâtiments mitoyens et/ou en limite de domaine public. Ceux-ci sont renforcés par un contre voile en béton coulé en place.

Des pieux de structure reprenant l'ensemble des charges du bâtiment sont également mis en œuvre, le dimensionnement de ceux-ci est réalisé par le bureau d'études.

4.4. SOUS-SOL

La structure du sous-sol est réalisée en béton armé apparent. Certaines parois portantes sont réalisées en maçonneries de blocs béton apparents rejointoyés en montant. Le plafond du sous-sol est en béton armé lisse de décoffrage. Des réparations de béton sont admises.

Les plafonds du sous-sol sont en béton armé lisse de décoffrage et sont constitués de dalles en béton coulées sur coffrage type prédalles, suivant étude de stabilité.

Des réparations de béton et des différences de teintes sont admises.

Les murs de tous les locaux situés au sous-sol sont maçonnés et rejointoyés en montant ou en béton lisse de décoffrage. Des réparations locales sont admises.

Le sol du sous-sol est en béton poli de ton gris naturel.

La rampe d'accès au sous-sol est constituée de voiles en béton apparent (préfabriqués ou non). Le sol de la rampe est en béton brossé. Des chasse-roues latéraux en béton sont prévus aux endroits nécessaires.

Ventilation du parking sous-sol:

Un système de désenfumage et de compartimentage conforme aux normes pompiers en vigueur est mis en place et contrôlé par un organisme agréé.

Toutes les parties communes et privatives (y compris les caves) situées au sous-sol peuvent subir des servitudes de passage d'équipements ou de conduits communs ou privés, suivant les impératifs techniques du projet.

4.5. ÉTANCHÉITÉ DES CONSTRUCTIONS ENTERRÉES

Toutes les mesures nécessaires à l'étanchéité des nouvelles constructions enterrées sont d'application. Le système d'étanchéité sera adapté en fonction des caractéristiques du sol. Les parois seront revêtues, suivant les normes et nécessités, d'une membrane d'étanchéité complète ou partielle ainsi que d'une natte de drainage et de protection mécanique.

En fonction de la destination des locaux enterrés, une isolation peut être prévue. L'étanchéité n'est techniquement pas réalisable sur les parois en pieux sécants. Ceux-ci sont recouverts d'un contre voile en béton. Un passage d'eau peut être toléré mais récolté en pied de mur via une natte drainante.

4.6. CAGES D'ESCALIERS

Les escaliers exécutés en béton seront préfabriqués finition lisse. Ils suivront les plans et détails techniques des bureaux d'études. Les trous de levages rebouchés à la taloche peuvent présenter des différences de teintes.

Les marches sont en béton lissé apparent avec nez antidérapants.

4.7. GAINES TECHNIQUES

Les gaines, comprenant les conduites d'alimentation, d'évacuation des eaux et de ventilation, sont cloisonnées et ignifuges en conformité avec les normes d'incendie en vigueur.

4.8. REMARQUE GÉNÉRALE

Les espaces intérieurs et extérieurs, qu'ils soient communs ou privés, peuvent comporter des éléments techniques tels que des couvercles de chambres de visite, des caniveaux, des massifs de ventilation, des "L" béton ou tout autre élément technique nécessaire au bon fonctionnement et à l'accessibilité des installations et suivant les impératifs techniques du projet.

5. EGOUTTAGE

5.1. RÉSEAU D'ÉGOUTTAGE

Le réseau d'égouttage enterré en PVC est défini en conformité avec les directives du bureau d'architecture et les impositions urbanistiques ou règlement locaux. Le réseau est relié aux canalisations publiques suivant les prescriptions et impositions communales.

5.2. DESCENTES D'EAU DE PLUIE

Les descentes d'eau de pluie sont en zinc et les avaloirs seront équipés de crépines. Elles sont implantées suivant les indications de l'Architecte.

5.3. CITERNE D'EAU DE PLUIE

Une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 20.000 litres est située sous la rampe d'accès au sous-sol. Un système de trop-plein est prévu pour évacuer l'eau de pluie vers le réseau des eaux pluviales lorsque la cuve est pleine.

5.4. ROBINETS DE SERVICE

La citerne alimente:

- 3 robinets d'eau froide extérieurs avec vanne et **avec clé**. Ils sont prévus pour l'arrosage et l'entretien des abords extérieurs communs (cour avant, jardin arrière et parking paysager). Le robinet pour la cour avant se trouvera à proximité du local poubelles.
- 9 robinets de service intérieurs **avec clé** pour l'entretien des communs: un robinet par entrée au niveau du rez-de-chaussée et 2 robinets au niveau du sous-sol.

Il est interdit d'utiliser l'eau à des fins personnelles. La position des robinets reste au choix du promoteur. L'eau est non filtrée et non potable. Si la citerne est vide, un relai se fait avec l'eau de ville. Dans ce cas, les robinets sont raccordés sur le compteur d'eau des communs.

6. TOITURES

6.1. TOITURES PLATES

La structure des toitures plates est réalisée en bois (appartements) ou en béton (cages de circulation). Le support de la toiture est recouvert d'un pare-vapeur. L'isolant en panneaux PUR (polyuréthane) est posé par-dessus le pare-vapeur. L'isolant est recouvert d'une membrane d'étanchéité bitumeuse bicouche posée en pente.

En rappel aux anciens ateliers, une partie des toitures présente une forme de 'sheds'. L'ensemble de cette structure est réalisé en bois. Les sheds sont revêtus du côté extérieur d'un bardage

et d'un couvre-mur en zinc, l'intérieur est revêtu d'une membrane d'étanchéité bitumineuse de teinte noir.

6.2. TOITURES TERRASSES

Dans le cas de terrasses privatives accessibles, la membrane d'étanchéité bitumeuse est revêtue d'une protection.

7. ISOLATION

7.1. ISOLATION ACOUSTIQUE

Dans le respect de la norme NBN S01-400, les revêtements de sols sont isolés de la structure par une chape flottante armée posée sur un isolant projeté acoustique et désolidarisée des murs périmétriques par interposition d'une bande d'isolant acoustique.

Les cloisons et contre-cloisons le sont également par une isolation prévue entre la face supérieure des parois et le plafond de chaque pièce.

Entre appartements ainsi qu'entre appartements et communs, les murs de séparation sont doublés. Selon le cas, une cloison en bloc de plâtre de 10 cm d'épaisseur et un isolant de type laine minérale de 4 cm d'épaisseur sont placés contre le mur séparatif.

7.2. ISOLATION THERMIQUE

L'isolation du bâtiment est conforme à la réglementation PEB en vigueur au moment du dépôt du permis d'urbanisme.

L'épaisseur des couches isolantes correspond aux critères définis par l'étude PEB et est calculée selon le type d'isolation et leur situation.

- Toitures: 20 cm de PUR 0,022
- Toitures terrasses: 20 cm de PUR 0,022
- Murs en briques: 16 cm de PUR 0,022
- Murs avec bardage: 18 cm + 12 cm de laine minérale 0,036
- Plancher entre rez et sous-sol: 10 cm de PUR 0,026

Dès l'étude du projet, les ponts thermiques sont évités par l'interposition de barrières thermiques adaptées à chaque détail constructif. La paroi isolante est optimisée pour en assurer la meilleure continuité possible.

8. ABORDS COMMUNS

Les aménagements des espaces extérieurs et des abords, les revêtements de sols et les essences des plantations seront exécutés sur base des plans établis par l'architecte et le bureau d'architectes paysagistes.

8.1. COUR et JARDIN

Le projet offre une cour avant et un jardin arrière communs accessibles uniquement aux occupants de l'immeuble.

La cour avant est agrémentée de plantations centrales en zones de pleines terres avec un sujet principal de grande taille ainsi que d'arbustes et de vivaces.

Les sols sont revêtus de pavés béton pour les accès et de grandes dalles béton récupérées de l'ancien site.

Le jardin est engazonné et accessible depuis la cour avant via un passage extérieur couvert intégré au rez-de-chaussée de l'immeuble. Une mare naturelle, des merlons et des plantations viendront compléter son aménagement.

Les murs et le plafond du passage couvert entre la cour et le jardin seront habillés avec un bardage en fibrociment.

Les abords paysagers communs mis en œuvre favorisent la biodiversité notamment par la pose de nichoirs à oiseaux et d'hôtels à insectes.

A proximité des entrées de l'immeuble, 15 arceaux vélos sont prévus pour les visiteurs.

La limite avec la copropriété de l'immeuble Nord est matérialisée par une clôture avec portillons d'accès. Une servitude d'accès pour l'entretien est actée entre la résidence ASTRA et l'immeuble nord.

8.2. BÂTIMENT COMMUN

En plus de la grille, la cour avant est également refermée par un volume en briques construit à front de la Digue de Cuesmes. Ce volume comprend:

- l'ensemble boîtes-aux-lettres extérieures avec le portier vidéo-sonnettes,
- une plaque avec le nom et le numéro de police de la résidence,
- le local vélos,
- le local poubelles,
- les locaux compteurs,
- la cabine électrique.

Le volume présente une toiture plate avec un porte-à-faux du côté du portillon piéton et des boîtes-aux-lettres afin de créer une zone protégée de la pluie. L'habillage de la face inférieure sera réalisé en béton.

8.3. MURS MITOYENS AVEC LES PARCELLES VOISINES

En fonction de leur état, les murs mitoyens seront soit reconstruits soit laissés en l'état, le choix restant à l'appréciation du promoteur. Il en va de même pour les clôtures délimitant l'allée d'accès privé au parking extérieur.

Suivant les plans des architectes paysagistes, des plantes grimpantes ou des arbres palissés sont prévus contre certains murs.

8.4. BACS PLANTÉS

Au rez-de-chaussée, les bacs en béton avec plantations qui délimitent les terrasses et les jardins privés sont repris dans les communs afin d'en assurer un entretien régulier et garantir l'esthétique des lieux.

9. PARKINGS, BOX ET CAVES

9.1. PARKINGS EXTÉRIEURS

L'allée d'accès au parking ainsi que les zones de circulation sont revêtues de pavés drainants.

Les places de stationnements sont revêtues de dalles gazon.

Le parking est délimité comme suit:

- sur le côté ouest: par des arbustes et des vivaces;
- sur le côté nord: par le mur existant qui est conservé. Des plantes grimpantes sont plantées;
- sur le côté est: par la construction d'un nouveau mur en briques d'une hauteur de +/- 2,00 mètres. Des arbres palissés sont prévus le long du nouveau mur.

Les limites des emplacements sont matérialisées par des bordures béton, des pavés d'une autre couleur ou des plots de marquage blanc. Toutes les places sont numérotées (peinture au sol sur les pavés devant les places).

9.2. PARKINGS SOUS-SOL

Les limites des emplacements de parkings et leur numérotation sont matérialisées par de la peinture au sol.

9.3. BOX FERMÉS

Les box fermés sont livrés en base avec une porte basculante manuelle et un point lumineux intérieur commandé par un interrupteur apparent raccordé sur le circuit des communs.

Il est possible, moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier, de motoriser la porte avec une ouverture via télécommande et/ou de prévoir des prises apparentes.

Ces options impliquent l'obligation de raccorder l'électricité du box sur le circuit privé de l'appartement.

Cas particuliers:

Les 3 box PMR sont équipés en base d'une porte motorisée avec ouverture via télécommande.

Une télécommande par box est prévue en base. Il est possible, moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier, de commander des télécommandes supplémentaires.

Le numéro des box est appliqué sur la porte ou peint sur le linteau.

9.4. CAVES

Les caves sont livrées en base avec un point lumineux intérieur commandé par un interrupteur apparent raccordé sur le circuit des communs. Il est possible, moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier, de prévoir une ou des prise(s) apparente(s). Cette option implique l'obligation de raccorder l'électricité de la cave sur le circuit privé de l'appartement.

Les portes des caves sont numérotées (numéros collés sur les portes).

10. ACCÈS ET SÉCURITÉ

10.1. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Le bâtiment est érigé conformément aux lois en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Il répond aux exigences des services de prévention d'incendie de la zone de secours Hainaut Centre.

Les cages d'escaliers sont équipées d'appareils d'éclairage, d'éclairages de sécurité et de panneaux signalétiques, conformément à la réglementation en vigueur.

Un exutoire de fumée conforme aux impositions du S.R.I. est placé en tête de cage.

10.2. ACCÈS AU SITE

L'accès au site (cour intérieure) est sécurisé par un portillon piéton ainsi que par une grille d'accès prévue pour les éventuelles interventions pompiers ainsi que pour les déménagements.

Le portillon piéton est muni d'une serrure à clé pour les résidents mais est également commandé par une gâche électrique ce qui signifie que pour les visiteurs, l'accès n'est possible que si l'occupant de l'appartement en actionne l'ouverture via son poste intérieur (parlophone ou vidéophone).

L'entrée sera identifiée par une plaque reprenant le nom de la résidence et le numéro de police.

Elle sera équipée d'un portier vidéo avec répertoire déroulant reprenant le nom des résidents de l'immeuble.

10.3. ACCÈS À L'IMMEUBLE

Le projet est desservi par 7 entrées depuis la cour intérieure.

Chaque porte d'entrée est munie d'une serrure à clé pour les résidents mais est également commandée par une gâche électrique ce qui signifie que pour les visiteurs, l'accès n'est possible que si l'occupant de l'appartement en actionne l'ouverture via son poste intérieur (parlophone ou vidéophone).

Chaque entrée sera identifiée (plaque, chiffres ou lettres appliqués sur la façade) et comportera un portier vidéo sonnettes reprenant le nom des résidents du bloc concerné.

10.4. ACCÈS AU PARKING SOUS-SOL

L'accès au parking en sous-sol se fait directement par la Digue de Cuesmes via une rampe.

L'accès sécurisé est assuré par une porte de type sectionnelle motorisée commandée par une télécommande à distance.

La porte sectionnelle est isolée et est de même teinte RAL 7023 que les châssis de l'immeuble.

Un débrayage manuel permet de relever manuellement la porte en cas de panne de courant ou de défaillance technique.

La porte se situe en bas de la rampe. Un système de feux lumineux permet la gestion des entrées et sorties de véhicules.

Les ascenseurs et les escaliers desservant tous les niveaux, les résidents peuvent accéder directement à tous les étages depuis le sous-sol.

10.5. ACCÈS AU PARKING EXTERIEUR

L'accès au parking extérieur se fait directement depuis la Digue de Cuesmes via une allée privée.

L'accès sécurisé est assuré par une grille motorisée commandée par une télécommande à distance.

Un débrayage manuel permet d'ouvrir la grille en cas de panne de courant ou de défaillance technique.

L'accès vers la cour avant depuis le parking extérieur se fait via un passage extérieur couvert intégré au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les murs et le plafond du passage sont habillés avec un bardage en fibrociment.

10.6. CLÉS ET TÉLÉCOMMANDES

Un trousseau de 3 clés par appartement est remis lors de la réception-livraison.

Un système de clés "passe-partout" permet au résident d'accéder à tous les locaux le concernant avec une seule clé. Cette clé permet d'ouvrir:

- la porte d'entrée de l'immeuble du bloc concerné,
- la porte d'entrée de l'appartement,
- la porte de la cave éventuelle,
- la porte du local poubelles,
- les portes des locaux compteurs.

Les clés sont indépendantes pour la boîte aux lettres et pour le local vélos. Deux jeux de 2 clés sont remis.

Les propriétaires ayant acheté une place de parking ou une cave, reçoivent une télécommande. Il est possible de recevoir des télécommandes supplémentaires moyennant supplément.

Il est à noter que la porte sectionnelle du sous-sol et la grille d'accès du parking extérieur sont commandées par des télécommandes différentes.

11. FAÇADES

11.1. MATERIAUX

Les principaux matériaux de façades sont:

- des briques de ton rouge-orange nuancées avec insertion de briques blanches émaillées,
- des éléments en pierre bleue,
- du bardage zinc de type Pigmento vert ou similaire.

Les teintes sont conformes au permis d'urbanisme et sont au choix du promoteur.

Ces revêtements avec leur isolation et les menuiseries extérieures constituent un système complet d'étanchéité et d'isolation des façades.

Les visseries d'ancrage du bardage seront apparentes ou pourvues de caches.

11.2. MURS D'ACROTERE et MURETS

Le matériau de protection des murs d'acrotère et des murets reste au choix du promoteur: couvre-murs en pierre bleue, en aluminium teinté ou en zinc pré patiné.

11.3. SEUILS DE FENÊTRES

Selon les cas, les seuils et appuis de fenêtres sont en pierre bleue en aluminium teinté ou en zinc pré patiné.

11.4. CHASSIS DES APPARTEMENTS

Les châssis sont en PVC à coupure thermique de ton RAL 7023 pour la face extérieure et de ton blanc pour la face intérieure.

Les châssis sont munis de double vitrage super isolant.

Afin de garantir l'étanchéité de la façade, les menuiseries sont équipées de bavettes.

11.5. CHÂSSIS AVEC SERRURE

Ce poste concerne uniquement les appartements du rez-de-chaussée.

Des serrures à clé sont prévues sur les châssis de toutes les baies.

11.6. CHASSIS DES 7 ENTRÉES DE L'IMMEUBLE

Les châssis sont en aluminium laqué de ton RAL 7023 pour les faces intérieures et extérieures.

Les portes seront équipées de serrures à cylindre.

Les châssis sont munis de double vitrage super isolant.

Les modèles de tirants et/ou poignées sont au choix du promoteur.

Concerne:

- les 7 entrées de l'immeuble,
- les châssis des paliers d'attente pompiers,
- la porte pleine du local poubelles,
- les portes pleines des locaux compteurs,
- la porte pleine du local cabine électrique.

12. VOLETS ET SCREENS SOLAIRES

12.1. OPTION VOLETS

Moyennant supplément et suivant avancement chantier, des volets motorisés à lamelles en alu laqué peuvent être posés. Une réservation dans le gros-œuvre est prévue à cet effet.

Les volets sont de même teinte que les châssis, commandés via un interrupteur intérieur et munis d'un caisson intérieur isolé démontable.

Cette option concerne uniquement les 4 appartements du rez-de-chaussée côté Digue:

A01 – A02 – G02 – G03

L'option screens solaires reprise dans le point suivant n'est pas possible pour ces 4 appartements.

12.2. SCREENS SOLAIRES

Les screens solaires motorisés sont commandés via un interrupteur intérieur.

Le modèle, la couleur et le système de fixation restent au choix du promoteur.

A/ Screens solaires imposés par l'étude PEB

Suivant les résultats de l'étude PEB, certaines baies doivent être munies en base de screens solaires.

Concerne la baie du séjour donnant accès au balcon des 6 appartements suivants:

F12 - B22 - C21 - D23 - F22 - F32

Les autres baies de ces appartements peuvent être équipées de screens solaires moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier.

B/ Penthouses:

Pour les 9 penthouses, toutes les baies sont **munies en base de screens solaires motorisés.**

C/ Option screens solaires

Pour les autres appartements, l'option est possible moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier.

13. ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS

13.1. JARDINS

Les jardins privatifs du rez-de-chaussée seront soit engazonnés, soit revêtus de gazon artificiel. Ils sont délimités, selon les cas, par des haies et/ou des clôtures, des bacs plantés ou par les murs mitoyens.

Suivant les plans, certains jardins comportent un portillon d'accès.

Une bordure délimite la séparation entre terrasse et jardin.

13.2. TERRASSES

Les terrasses sont revêtues de dalles béton de type Marlux® ou similaires de format 60x60. La teinte est au choix du promoteur.

13.3. TERRASSES des PENTHOUSES

Les terrasses sont revêtues de dalles béton de type Marlux® ou similaires de format 60x60. La teinte est au choix du promoteur.

Le complexe plancher a été rehaussé afin de permettre un **accès de plain-pied entre l'appartement et sa terrasse**. Le profil des châssis coulissants est encastré et ne présente pas de débordement.

Cas particulier pour le penthouse D31: l'accès de plain-pied aux 2 terrasses se fait uniquement depuis le volume salle-à-manger et non depuis les autres pièces.

La charge maximale autorisée est de 200 kg/m².

13.4. BALCONS ARCHITECTONIQUES

La structure des balcons est en béton architectonique, une coupure thermique est assurée au niveau du scellement des balcons.

Ils sont teintés dans la masse. Les points d'ancrage, de levage ainsi que les éventuels éclats seront rebouchés à la taloche et peuvent présenter une légère différence de teinte.

Ces ouvrages font l'objet d'une attention particulière par les bureaux d'études, lesquels en assureront la stabilité pour une utilisation normale.

Ils sont équipés d'un trop-plein et sont raccordés sur les descentes d'eaux de pluie.

Les modèles des balcons respectent les plans de l'architecte et restent au choix du promoteur.

La charge maximale autorisée est de 150 kg/m².

13.5. GARDE-CORPS

Suivant les plans détaillés de l'architecte, les garde-corps sont exécutés en conformité avec toutes les réglementations légales édictées à ce sujet.

Les garde-corps sont vitrés. Pour les balcons architectoniques, les faces latérales sont pleines.

Modèle, main-courante, montants intermédiaires et type de fixations sont adaptés à la situation et au support.

Dans le cas de murs d'acrotère faisant office de garde-corps, la face intérieure est parachevée avec des briques de parement identiques à celles des façades.

13.6. SÉPARATIONS

Suivant la localisation sur les plans, des séparations sont prévues entre les espaces extérieurs privatifs. Elles sont constituées d'un cadre en acier ou alu laqué rempli de planchettes en bois posées horizontalement.

L'essence du bois, le modèle et le type de fixations sont au choix du promoteur.

La hauteur des séparations est de +/- 2,00 m.

14. ASCENSEURS

Les ascenseurs desservent tous les niveaux.

Chaque gaine est équipée d'un ascenseur à entraînement électrique dont la machinerie est intégrée dans la gaine. Tous les accès sont équipés de portes, résistantes au feu, automatiques, coulissantes à ouverture télescopique. L'ascenseur répond aux normes belges et aux directives européennes. Il est réceptionné par un organisme agréé.

L'ascenseur a une charge de levage de 630 kg / 8 personnes et une vitesse de 1 m/sec.

Il est accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les portes intérieures et les faces palières de la cabine sont en inox brossé sur tous les niveaux.

Les portes intérieures sont sécurisées par 2 cellules et sont à ouverture latérale.

Le sol de la cabine est revêtu d'un carrelage identique à celui des sols des communs.

Le plafond est équipé d'un éclairage LED. La cabine est équipée d'un miroir et d'une main courante.

15. CHAUFFAGE

15.1. INTRODUCTION

Le chauffage électrique représente une solution d'avenir avec de nombreux avantages tels que la flexibilité de la régulation de la température et surtout l'efficacité énergétique. Il évite également l'entretien d'une chaudière.

15.2. RADIATEURS INERTIELS INTELLIGENTS

Les radiateurs inertiels à consommation différée de marque ACEC® assurent la production de chaleur. Ce type de chauffage radiant est plus confortable que la convection traditionnelle qui brasse de l'air chaud. L'appareil est constitué de briques de feolite de haute densité et à haut pouvoir accumulateur. La masse importante garantit une chaleur douce. La paroi arrière intègre un isolant céramique qui évite une perte de chaleur par rayonnement sur le mur.

Une sonde de température interne réduit automatiquement la puissance de l'appareil en cas de recouvrement accidentel stabilisant l'ensemble à une température sans danger. Un second thermostat de sécurité à réarmement manuel arrête le fonctionnement en cas d'anomalies cumulées. Pour la sécurité des enfants, la partie basse du panneau rayonnant est limitée à une température plus faible.

La régulation intelligente thermACEC® est intégrée aux radiateurs. Il suffit de choisir la température de confort souhaitée: le micro-ordinateur gère complètement le fonctionnement de l'appareil et garantit le confort en favorisant le rayonnement de chaleur et la consommation pendant les périodes de tarif réduit d'électricité. Il réduit son émission calorifique pendant la nuit (sauf si une dérogation demandée). Il analyse, en continu, les besoins de chaleur du local où il est installé.

Les appareils sont de teinte blanche.

15.3. CHAMBRES

Les chambres sont chauffées au moyen de convecteurs électriques fixes de teinte blanche de marque DIMPLEX © ou similaire. Le thermostat électronique est intégré sur l'appareil.

15.4. SALLES D'EAU

Les salles de bain et/ou les salles de douche sont chauffées au moyen de radiateurs électriques fixes de teinte blanche de marque DIMPLEX © ou similaire.

En option uniquement pour les salles d'eau:

Moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier, il est possible de placer un sèche-serviettes électrique de teinte blanche. Il est équipé d'une soufflerie et d'un thermostat électronique programmable.

Remarques:

Les dimensions et les positions de tous les appareils de chauffe sont définies par les bureaux d'études. Les espaces communs ne sont pas chauffés.

16. ALIMENTATION ET DISTRIBUTION D'EAU

16.1. ALIMENTATION D'EAU FROIDE

L'alimentation d'eau froide depuis les compteurs de la régie jusqu'aux appartements se fait via des tuyauteries en acier galvanisé ou matière synthétique conforme aux règlements en vigueur, ainsi que

l'alimentation des dévidoirs, des robinets double service et d'autres équipements dans les locaux communs.

16.2. DISTRIBUTION et PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Chaque appartement est équipé d'un réseau de distribution d'eau chaude via des tuyauteries résistantes à la corrosion et noyées dans l'isolation et la chape.

La production d'eau chaude est assurée par le boiler électrique situé dans la buanderie. Celui-ci est dimensionné suivant la taille de l'appartement. En fonction de la distance entre la cuisine et la buanderie, un second boiler peut être placé sous l'évier de la cuisine.

Le dimensionnement et le nombre de boilers sont définis par les bureaux d'études.

16.3. OPTION CASSOLETTES EXTÉRIEURES

Cette option concerne uniquement les appartements avec terrasses et non avec balcon.

Il est possible moyennant supplément et suivant l'avancement chantier de placer une arrivée d'eau froide extérieure (cassiolette avec purge intégrée).

L'arrivée d'eau sera raccordée sur le compteur privé de l'appartement concerné.

La position est à valider par l'exécution.

17. SANITAIRES

17.1. INSTALLATION SANITAIRE

Toutes les arrivées aux appareils sanitaires sont équipées de robinet d'arrêt local permettant de les isoler individuellement, à l'exception des baignoires et des tubs de douche.

Les tuyauteries d'évacuations des appareils, les colonnes de décharge et l'égouttage suspendu sont réalisées en PEHD ou PVC renforcé.

17.2. BUANDERIES

Les buanderies sont équipées de l'arrivée d'eau et de l'évacuation des eaux usées pour la machine à laver. A l'emplacement prévu pour la machine à laver sont prévus: un robinet, une décharge et un siphon anti-odeur.

17.3. EQUIPEMENTS SANITAIRES

Tous les appareils sont de teinte blanche et de marque connue.

WC

WC suspendu en porcelaine blanche VILLEROY & BOCH avec sa lunette, chasse à double commande et mécanisme de type GEBERIT.

Lave-mains

Concerne uniquement les WC séparés: lave-mains VILLEROY & BOCH avec robinet eau froide

Receveur de douche de format 90 cm x 90 cm

Concerne les appartements 1 chambre:

- receveur de douche acrylique (à savoir "tub" de douche seul sans portes ni parois séparatives),
- mitigeur,
- barre avec flexible, douchette réglable et porte-savon.

Receveur de douche de format 90 cm x 120 cm

Concerne les appartements 2, 3 et 4 chambres:

- receveur de douche acrylique (à savoir "tub" de douche seul sans portes ni parois séparatives),
- mitigeur,
- barre avec flexible, douchette réglable et porte-savon.

Remarque:

Pas de douche type "douche carrelée à l'italienne", c'est-à-dire sans receveur.

Baignoire de format 170 cm x 75 cm

Concerne les appartements avec une deuxième salle d'eau:

- baignoire droite en acrylique,
- mitigeur bain/douche,
- flexible, douchette et support,
- fermeture verticale avec trappe d'accès.

Meuble lavabo

Concerne toutes les salles d'eau de tous les appartements:

- meuble lavabo suspendu de ton blanc brillant avec 1 vasque,
- largeur: 70 cm,
- élément bas: 2 portes avec poignées,
- miroir avec éclairage intégré,
- mitigeur.

Moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier, il est possible de choisir auprès de notre fournisseur d'autres modèles d'équipements sanitaires ou d'ajouter des parois ou portes vitrées.

Les nouveaux choix doivent être techniquement validés par le promoteur.

17.4. BELGAQUA

Les équipements sanitaires de base sont certifiés BELGAQUA.

L'acquéreur qui opère des choix hors base s'engage à choisir du matériel certifié BELGAQUA. Les équipements sanitaires ne peuvent en aucun cas être placés par l'acquéreur après la réception provisoire et ce, pour des raisons de délivrance du certificat certIBEau.

18. ÉLECTRICITÉ

18.1. FIBRE OPTIQUE

L'immeuble est raccordé à la fibre optique.

18.2. RÉSEAU DE TERRE ET DE PROTECTION

La prise de terre est constituée d'une boucle ou piquet de terre située à fond de fouille.

A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes:

- liaisons équipotentielles entre la borne principale de terre et les canalisations principales d'eau et de chauffage, ainsi que des coffrets et équipements électriques;
- liaisons supplémentaires entre des parties métalliques simultanément accessibles dans les salles d'eau.

18.3. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE DES APPARTEMENTS

Les compteurs individuels **bihoraires** sont placés dans le local technique commun prévu à cet effet. Chaque appartement dispose de son compteur de distribution avec protection.

La distribution des câbles dans les appartements s'effectue en chape sous tube ou par encastrement dans les parois.

Les appareillages (prises, interrupteurs, ect.) sont de marque connue et de **teinte blanche**.

Le tableau divisionnaire de chaque appartement comprend:

- des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels,
- des circuits d'éclairage et de prises de courant séparées (sauf les salles de bains),
- un réseau d'électricité protégé par un différentiel général de 300mA,
- des circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides, équipés d'un différentiel de 30mA.

Avant la mise en service, l'installation électrique de chaque appartement est réceptionnée par un organisme agréé.

18.4. DESCRIPTION DE L'INSTALLATION

Les installations dans les appartements et dans les halls communs sont encastrées.

Les installations dans les locaux techniques et au sous-sol restent apparentes.

18.5. REPARTITION et NOMBRE D'APPAREILS

Le descriptif suivant est donné à titre indicatif. Il est sujet à modification sur demandes des acquéreurs et ce, moyennant suppléments et en fonction du stade d'avancement du chantier.

	Points lumineux	Interrupteurs	Prises	Prise TV COAX	Prise RJ45
1 chambre	10	10	25	1	1
2 chambres	12	15	30	2	2
3 chambres	15	20	35	3	3
4 chambres	25	27	55	5	5

Sont compris dans cette énumération:

- les 6 prises pour les équipements électro-ménagers de la cuisine équipée: four – frigo – hotte – taque cuisson – lave-vaisselle + l'alimentation en attente (alimentation reprise dans les "prises" pour possibilité d'éclairage sous les meubles hauts, appareils d'éclairage type spots en option);
- les 2 prises pour machine à laver et sèche-linge à condensation (machines non comprises);
- les 3 prises pour: boiler / système de ventilation / goulottes de départ TEL-TV;
- l'alimentation pour l'éclairage du miroir du meuble lavabo (reprise en point lumineux) y compris l'interrupteur et une prise.

Ne sont pas reprises dans cette énumération:

- les alimentations et prises du chauffage électrique

Remarques:

- pas de prises ni de points lumineux au sol;
- les appareils d'éclairage ne sont pas compris, à l'exception de ceux intégrés dans le mobilier de cuisine (hotte) et des meubles lavabo (éclairage miroir).

Options

Options possibles moyennant supplément, possibilité technique et suivant avancement chantier:

- Spots LED de ton blanc: uniquement pour les pièces avec faux-plafonds techniques;

- Prises extérieures hermétiques (uniquement pour appartements avec terrasse ne concerne pas les balcons);
- Prises avec port USB.

18.6. POINTS LUMINEUX EXTÉRIEURS PRIVATIFS

Ce poste concerne uniquement les appartements avec terrasses (et non balcon).

Une alimentation électrique extérieure en attente commandée par un interrupteur simple direction avec témoin lumineux est prévue.

Nombre d'alimentations réparties de la façon suivante:

- Terrasses rez-de-chaussée: 1 alimentation
- Penthouses étage 3: 2 alimentations
- Penthouses étage 4: 3 alimentations

La position des alimentations est imposée par l'entrepreneur.

Les appareils d'éclairage ne sont pas compris. Le promoteur imposera un modèle (moyennant supplément) afin de garantir l'uniformité des façades.

18.7. PARLOPHONIE

Un parlophone est prévu en base dans chaque appartement.

Il est possible, moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier de placer un vidéophone.

Pour les 9 penthouses: le vidéophone est prévu en base.

18.8. RACCORDEMENTS TÉLÉPHONIE ET TÉLÉDISTRIBUTION

L'arrivée de télédistribution et le départ vers les locaux concernés se fait dans la buanderie. Les locaux sont câblés suivant les prescriptions de la Régie.

Le placement du connecteur répartition et l'ouverture de la connexion seront réalisés après paiement de l'abonnement par l'acquéreur à la Régie ou à la société distributrice concernée.

L'arrivée du câble téléphonique et le départ vers les pièces équipées de prises téléphoniques sont situés dans la buanderie. Le câblage est conforme aux prescriptions de la Régie. L'ouverture de la ligne téléphonique et le placement du boîtier répartiteur sera fait sur demande de l'acquéreur à la Régie et à ses frais.

19. COMPTEURS

A chaque appartement correspond un compteur individuel pour l'électricité (régie) et l'eau froide (régie). Les compteurs d'eau et d'électricité appartenant aux sociétés distributrices se situent dans des locaux techniques communs.

20. ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES & LOCAUX TECHNIQUES

L'éclairage des parties communes se fait au moyen de luminaires commandés par détecteur de présence ou interrupteur à témoin lumineux sur minuterie.

L'éclairage des locaux techniques se fait au moyen de luminaires semi-hermétiques équipés de tubes fluorescents ou ampoules et commandés par détecteur, minuterie ou interrupteur simple ou bipolaire apparent.

Un éclairage de sécurité et des boutons poussoirs d'alerte/alarme incendie sont prévus à tous les niveaux, en conformité avec la réglementation en vigueur. Au niveau du rez-de-chaussée, un bouton-poussoir commande manuellement l'exutoire de fumée de la cage d'escaliers et prévu sauf contre-indication du service incendie.

Les tableaux électriques divisionnaires alimentant les circuits "communs" sont répartis et localisés dans les locaux "communs" en fonction de ce qu'ils desservent. Ils sont équipés des protections adéquates et sont conformes au RGIE.

Les tableaux gérant la détection incendie sont localisés à proximité des tableaux divisionnaires électriques communs.

La consommation électrique des parties communes, y compris ascenseurs, est mesurée par un compteur commun placé dans un local technique.

La position des prises, des appareils d'éclairage ainsi que leurs modèles restent au choix du promoteur. Il est interdit d'utiliser les prises des communs à des fins personnelles.

Jardin commun:

- Une prise de courant extérieure hermétique **avec clé**.

Cour avant:

- Une prise de courant extérieure hermétique **avec clé**;
- 3 appareils d'éclairage de type crépusculaire sont placés dans le massif planté central afin d'éclairer l'arbre principal.

Local vélos:

- Deux prises de courant hermétiques;
- Appareils d'éclairage hermétiques de type hublot commandés par interrupteur apparent avec témoin lumineux sur minuterie.

Local poubelles:

- Appareils d'éclairage hermétiques de type hublot commandés par interrupteur apparent avec témoin lumineux sur minuterie.

Parking extérieur:

- Potelets d'éclairage de type crépusculaires. Modèle au choix du promoteur.

Passages extérieurs couverts:

- Des spots seront intégrés dans l'habillage du plafond des passages. Ils sont du type crépusculaire avec détecteurs de présence.

Entrée principale Digue de Cuesmes:

- Un éclairage linéaire led est intégré dans le porte-à-faux en béton,
- La plaque de la résidence sera rétro-éclairée.

Accès aux 7 entrées:

- Chacune des 7 portes d'entrée est éclairée au moyen d'appareils d'éclairage avec faisceaux. Ils sont crépusculaires avec détecteurs de présence.

Halls intérieurs:

- Une **prise de courant à clé** sera prévue dans chaque hall commun au rez-de-chaussée et au 2^e étage,
- Tous les plafonds des communs (du rez au 4^e étage) sont revêtus de faux-plafonds avec spots LED intégrés.
-

21. PARACHEVEMENTS: COMMUNS

21.1. LOCAUX TECHNIQUES

Aucun parachèvement n'est réalisé. Les installations techniques, tuyauteries, câbleries et chemins de câbles, gainages et autres – restent apparents, non peints.

21.2. COMMUNS

Les murs, les faux-plafonds et les portes sont peints (teinte au choix du promoteur).

Les plafonds et les murs des communs comportent tous les équipements conformes aux demandes de la zone de secours Hainaut-Centre (pictogrammes, éclairages de secours, etc.).

Les sols sont revêtus de carrelages rectifiés en grès cérame de format 60x60 ou similaire, teinte au choix du promoteur. Pose marbrière, joints et plinthes de format 5x60 assortis.

21.3. HALLS D'ENTREE

Les 7 portes d'entrée (accessibles depuis la cour intérieure) sont à ouverture via une gâche électrique. L'accès n'est possible que si l'occupant de l'appartement en actionne l'ouverture via son poste parlophone (ou vidéophone) intérieur.

Les 7 halls d'entrée sont équipés d'un miroir et d'un paillason coco encastré avec cadre alu.

21.4. CAGES D'ESCALIERS FERMÉES

Les murs et les plafonds sont réalisés en béton coulé sur place, ils présentent un aspect brut avec, par exemples, des traces de coffrage et des réparations visibles. Les murs et les plafonds des cages sont peints (teinte au choix du promoteur).

Les limons et les sous-faces des escaliers sont en béton taloché et restent apparents.

Les paliers donnant accès aux communs sont en béton apparent.

Les garde-corps ou mains courantes sont en acier peint (teinte au choix du promoteur).

21.5. PORTES DES LOCAUX TECHNIQUES

La résistance au feu des portes des locaux techniques sera conforme au rapport de la zone de secours Hainaut-Centre. Les feuilles de portes sont à âme tubulaire et équipées d'un rappel de porte. Les portes, chambranles et encadrements sont en bois. L'ensemble est peint dans un ton au choix du promoteur. Les quincailleries sont en alu et sont équipées d'une serrure à cylindre.

21.6. LOCAL VÉLOS

Le sol du local est en béton apparent de finition lisse. Les murs sont laissés bruts.

Le local vélos sera fermé (système au choix du promoteur) et sécurisé au moyen de serrures à clé.

21.7. LOCAL POUBELLES

Le sol du local est en béton apparent de finition lisse. Les murs sont laissés bruts.

22. PEB

22.1. LABEL A

Tous les appartements bénéficient d'une performance **PEB label A**.

22.2. ETANCHÉITÉ À L'AIR

Un blower door test sera réalisé pour chaque appartement.

23. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Les panneaux photovoltaïques sont équipés d'un système de micro-onduleurs qui est relié au tableau divisionnaire de chaque appartement.

Suivant les résultats de l'étude PEB, la répartition du nombre de panneaux photovoltaïques privatifs en toiture est établie de la façon suivante:

Appart	Nombre	Appart	Nombre	Appart	Nombre	Appart	Nombre
A01	6	D02	6	B12	3	B31	3
A02	6	D03	3	B13	3	B32	3
A03	3	E01	6	B14	3	C31	3
B01	6	E02	3	G12	3	D31	3
B02	6	E03	6	A21	3	F32	3
B03	6	F01	6	A22	3	G32	6
B04	9	F02	6	B22	3	G33	3
C01	6	F03	6	C23	3	D41	6
C02	6	G01	3	G22	3	E41	3
C03	6	G02	9	G23	3	F41	6
D01	9	G03	6	A31	6	G41	6

Remarque:

Suivant les études techniques de positionnement des panneaux, il n'est pas possible d'ajouter des panneaux supplémentaires.

24. VENTILATION

24.1. DOUBLE FLUX

Les appartements sont équipés d'un système de ventilation double flux individuel avec facteur de réduction 0,61 conforme à la norme en vigueur lors du dépôt de permis et selon choix du promoteur. Suivant cas, le groupe de ventilation se situe dans la buanderie ou le local technique de l'appartement. Sa position est imposée en fonction de l'étude des gaines techniques.

24.2. HOTTES

Les cuisines sont équipées de hottes à charbon actif.

25. PARACHEVEMENTS: APPARTEMENTS

25.1. REMARQUE GÉNÉRALE

Le présent chapitre décrit les finitions et équipements "de base" des appartements.

En fonction de l'état d'avancement du chantier, tout acquéreur peut modifier ces choix, faisant de la sorte des choix "hors base".

Toute modification du choix de base ou le choix d'options entraîne l'établissement de décomptes établis selon la méthode de calcul décrite dans les conditions générales de vente et sur base de la liste de prix des options et des bases.

Le promoteur déterminera, en fonction des demandes, le délai de livraison supplémentaire.

Tous les revêtements de sols et muraux sont exécutés sous réserve des éventuelles nuances de ton et des variations de dimension par rapport aux échantillons présentés et aux caractéristiques de référence, et ce dans la limite des tolérances généralement admises par les fabricants, les fournisseurs et BUILDWISE. La pose des carrelages sols et murs est du type à joints droits de ton gris pour les sols et de ton blanc pour les murs. Ils sont collés sur chape ou sur murs à l'aide d'une colle de type "flex" adaptée.

Un profil adapté de type "Schlüter" est prévu pour la jonction de revêtements différents.

Un supplément est demandé pour:

- toute autre pose (joints décalés, à 45°, contrariés, cabochon, pose marbrière, etc.),
- tout autre format que celui de base,
- tout autre type et teinte de joints.

25.2. CLOISONS INTÉRIEURES

Les murs intérieurs des appartements sont exécutés en maçonnerie ou en blocs de plâtre massifs – épaisseur 10 cm - à joints lissés. La première rangée ainsi que les cloisons entourant les douches sont réalisées en blocs hydrofuges.

Remarque:

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que pendant les premières années, des fendilles et fissures de retrait peuvent se présenter, notamment au droit de joints entre les éléments structurels ou matériaux différents (murs, voiles en béton, cloisons, faux-plafonds, carrelages, tubs et baignoires, etc.).

Ces mouvements ne présentent aucun danger du point de vue stabilité et sont propres à la mise en œuvre et au tassement normal du bâtiment.

Sur le P.V. de réception provisoire aucune remarque en relation à ces points ne pourra être relevée par l'acquéreur ou par son peintre. Il est conseillé par ailleurs de réparer ces fissures après au moins un an et le seront par l'acquéreur ou son peintre.

25.3. MURS ET PLAFONDS

Les murs et plafonds sont enduits. Les cloisons intérieures (murs) en blocs de plâtre sont parachevées avec un enduit de lissage. Selon nécessités techniques (passages de gaines, etc.), certains locaux comprendront un faux-plafond ou un caisson en plaques de plâtre enduites.

Ces travaux sont réalisés dans les tolérances admises par BUILDWISE.

Les faux-plafonds ne sont pas prévus dans les pièces de type buanderies où les techniques sont laissées apparentes.

Il est à noter que des fissures de retrait peuvent apparaître dans les enduits et les jonctions entre les plaques de plâtre et les murs, celles-ci ne sont couvertes par aucune garantie.

25.4. PREPARATION DES SUPPORTS

Les murs non carrelés sont à peindre par l'acquéreur.

Une préparation des supports (murs / plafonds / portes intérieures) avant mise en peinture par l'acquéreur est proposée en option moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier.

Cette préparation comprend: ponçage, égrenage, réparations ponctuelles et pose d'une couche de primer de ton blanc.

25.5. PEINTURE DE FINITION

Les travaux de peinture ne sont pas compris dans les appartements.

25.6. PORTES D'ENTREE DES APPARTEMENTS

La porte d'entrée de chaque appartement assure une résistance au feu RF.30.

Elle est équipée d'une serrure à cylindre en combinaison: voir chapitre 'clés et télécommandes'.

Les feuilles de portes sont à âme pleine en bois et encadrement en bois, peintes uniquement du côté du hall commun. La largeur de passage libre est d'au moins 90 cm. Les portes sont équipées de quincailleries en alu, d'un label normalisé de test de résistance au feu et d'agrération "Benor".

Les portes sont munies d'une serrure à cylindre à 3 pènes, verrouillant la porte sur sa hauteur et d'un joint périphérique renforçant l'isolation acoustique de la porte.

Option porte blindée

Moyennant supplément et suivant l'avancement du chantier, une porte d'entrée blindée peut être placée sur demande.

25.7. PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures sont en bois à peindre, à âme tubulaire. Elles sont posées avec les chambranles et encadrements en bois de finition à peindre et sont équipées d'une serrure à gorge. Les quincailleries sont en alu.

25.8. CHAPES

Les chapes sont flottantes d'épaisseur adaptée aux types de revêtements et constituées d'un mélange de sable du Rhin et de ciment et posées sur l'isolation acoustique ou thermique prévue plus haut.

Les revêtements de sols ne doivent pas excéder une **épaisseur de 10 mm**.

25.9. CARRELAGES

Le carrelage de sol est de type grès cérame 1^{er} choix **rectifié de format 60 cm x 60 cm**.

Trois teintes au choix dans la gamme proposée par le promoteur.

Les joints sont de ton gris. Des variations de teinte ou d'aspect peuvent exister.

Les plinthes, de format **5 cm x 60 cm**, sont assorties à la couleur du carrelage et sont de type grès cérame 1^{er} choix.

D'autres choix, formats et teintes sont disponibles chez notre fournisseur moyennant modification du prix de base, selon hauteur libre disponible et avancement du chantier.

Concerne:

- appartements 1 chambre : toutes les pièces
- appartements 2, 3 et 4 chambres : cuisine, wc, buanderie, chaufferie, salle de bains/de douche)

25.10. PARQUET

Le parquet est de type à lames en chêne semi-massif, épaisseur 10 mm. Il est traité verni mat d'usine.

Deux teintes au choix dans la gamme proposée par le promoteur.

Le parquet est collé sur la chape avec une colle de 1^{er} choix de type polyuréthane.

Les plinthes sont en MDF, prépeintes en blanc.

D'autres choix sont disponibles chez notre fournisseur moyennant modification du prix de base, selon hauteur libre disponible et avancement du chantier.

Concerne:

- appartements 2, 3 et 4 chambres : sols des séjours, des chambres et des halls privés.

25.11. CARRELAGES MURAUX: SALLE DE BAINS ET SALLE DE DOUCHE

Les carrelages muraux sont de **format 30 cm x 60 cm**.

Ils sont rectifiés, de teinte blanc mat ou blanc brillant. Les joints sont hydrofuges et de teinte blanche.

Concerne:

- les murs entourant le receveur de douche et/ou la baignoire
- sur une hauteur de +/- 2,00 m, comptée à partir du sol.

Une trappe d'accès est prévue pour accéder au siphon de la baignoire ou de la douche.

25.12. FAIENCES MURALES: CUISINES EQUIPEES

L'entre-meuble des cuisines équipées est revêtu de faïences murales de **format 15 cm x 15 cm**. Elles sont de teinte blanc mat ou blanc brillant. Les joints sont de teinte blanche.

25.13. TABLETTES DE FENETRES

Les tablettes de fenêtre sont en pierre naturelle ou reconstituée de ton blanc, au choix du promoteur.

26. CUISINE EQUIPEE

26.1. GÉNÉRALITÉS

L'ensemble des meubles, équipements sanitaires et électroménagers est toujours fourni et posé par le promoteur et ce à l'exclusion de tout autre fournisseur. L'ensemble est constitué de meubles hauts et bas avec plan de travail de forme droite ou en "L", suivant le cas.

26.2. MEUBLES

Les corps et portes des différents meubles sont exécutés en panneaux de particules de bois de haute densité en 19 mm pour le corps des colonnes et les portes et en 16 mm pour les parois intermédiaires des meubles.

Les plans de travail sont constitués d'un panneau de particules de bois de haute densité et hydrofugé dans la masse en 38 mm revêtu de stratifié. Le chant est soit post formé ou en pvc embrevé dans le panneau. Les tablettes intérieures sont exécutées en panneaux de même nature et teinte que les corps des meubles. Elles sont posées sur taquets métalliques.

La finition intérieure des meubles est du type mélaminé blanc, les façades et portes sont en mélaminé de couleur suivant choix standard.

Les charnières sont métalliques et réglables dans les 3 directions.

Les tiroirs sont à corps et coulisses métalliques télescopiques avec une ouverture à 100 %.

Les plinthes sont du type à clipser avec profils pvc inférieurs pour étanchéité au sol. Suivant cas, la fermeture du meuble haut en MDF non peint est comprise.

- Appartements 1 et 2 chambres + B23 : Longueur de 3,00 mct
- Appartements 3 chambres (sauf B23) : Longueur de 3,60 mct
- Penthouses : Configuration adaptée à chaque appartement
Plan indicatif disponible sur demande

26.3. EQUIPEMENTS DE LA CUISINE

Le matériel est de premier ordre et de marque connue. Il se compose comme suit:

- évier en inox avec égouttoir et mitigeur;
- un four sous-encasté;
- une table de cuisson type vitrocéramique (touches sensibles);
- une hotte à filtre à charbon actif (type tiroir);
- un frigo avec freezer (capacité totale de +/- 170 litres);
- un lave-vaisselle 10/12 couverts, 3 programmes, classe AAA: (uniquement pour appartements 2, 3 et 4 chambres).

Remarques:

Le lave-vaisselle est en option pour les appartements 1 chambre. Néanmoins, un emplacement libre, c'est-à-dire sans porte, est prévu et le plan technique de la cuisine équipée de ces appartements prévoit une prise pour permettre la pose de celui-ci moyennant supplément et suivant avancement chantier.

Le micro-ondes n'est jamais compris. Suivant la configuration de la cuisine, il est possible, moyennant supplément, soit d'en placer un, soit de prévoir une niche avec meuble de type 'lift'.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter des modifications au cahier des charges ainsi qu'aux plans et/ou de changer de méthodes d'exécution et/ou de remplacer les matériaux prévus par des matériaux de qualité équivalente pour autant que l'esprit esthétique et constructif de l'ensemble soit respecté.

Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en œuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de charges originaire contractuel. Il pourra notamment remplacer tout matériau dont la livraison s'avère impossible dans les délais conditionnés par le planning de la construction, en raison d'une rupture de stock chez ses fournisseurs, de délais d'approvisionnement anormalement longs, de manquement ou faillite du fournisseur de même que lorsque le prix d'achat de matériaux, marchandises ou **fournitures augmente de plus de 10 % en cours d'exécution ou pour toute autre cause indépendante de la volonté du promoteur.**

Pour des raisons liées aux techniques de l'immeuble, des modifications mineures pourront également être apportées aux plans.

Les marques et types des appareils sanitaires, des carrelages, des faïences, de la cuisine équipée, etc. éventuellement décrits dans les documents sont donnés à titre indicatif et pourraient être remplacés par des produits de qualité similaire.

27. LIVRAISON DE L'APPARTEMENT

L'appartement est livré dans un état propre, c'est-à-dire un nettoyage industriel de fin de chantier. Les parois intérieures ne sont pas finies. Une "couche de propreté" est possible en option moyennant supplément (voir poste "préparation des supports").

Outre le P.V. de réception, sont fournis lors de la réception:

- les documents de réception électrique,
- les modes d'emploi des différents appareils électriques,
- le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) de l'appartement,
- les clés,
- les documents de transfert d'abonnement aux différentes régies.

28. APPARTEMENTS TEMOINS / INVENDUS

Dans le cas d'appartements témoins et/ou invendus, le promoteur se réserve le droit de les parachever avec des équipements et des finitions qui s'écartent du présent cahier des charges.

