

Immeuble résidentiel  
"Résidence de la Plage"  
Rue Mazy - 5100 Jambes



**Descriptif de vente  
Appartements**

Promoteurs :

IMMO MAX s.a.  
Avenue de Roodebeek 24 B-1030 Bruxelles  
☎ 02/435.40.14 - 📠 02/734.13.92

Coordination :

IMMO MAX s.a. Avenue de Rodebeek, 24 B-1030 Bruxelles

Intervenants :

Architecte : Atelier de l'Arbre d'Or s.a.  
Architectes associés Wagnies, Voglet et Frankart  
Rue du Lombard, 65 B-5000 Namur

Stabilité : B.E. PIRNAY s.a.  
rue du Parc, 47 B-6000 Charleroi

Techniques Sp. : POLY-TECH Engineering sprl  
rue du Parc, 47 B-6000 Charleroi

Acoustique : B.E. VENAC  
Rue des Vétérinaires, 49 b0203 B-1070 Bruxelles

Entreprise : SOCATRA  
Avenue de Roodebeek, 24 B-1030 Bruxelles

---

## 1. GENERALITES

### 1.1. Objet

Le projet a pour objet la construction de **14 appartements** dans le bâtiment rue Mazy, avec caves et parkings en sous-sol, en état d'achèvement.

Le présent descriptif précise les travaux et matériaux à mettre en œuvre pour la transformation et construction de ces immeubles sur un terrain sis à Jambes, rue MAZY n° 67, cadastré section 3 - 3/2 n°470 et 471

L'immeuble se construit selon le projet établi par l'Atelier de l'Arbre d'Or s.a., Architectes associés Wagnies, Voglet & Frankart.

L'entreprise générale désignée pour réaliser les constructions est la s.a. Socatra - entreprise de classe 8.

### 1.2. Droits de bâtisse et frais divers

Les droits de bâtisse, les frais de raccordements des immeubles à l'eau, au gaz, à l'électricité, à la télédistribution, au téléphone et au réseau d'égout public sont inclus dans le prix de vente. Les frais d'ouvertures, les abonnements ou garanties dus pour les compteurs privatifs de gaz, d'électricité et d'eau, ainsi que pour la télédistribution et la téléphonie, sont à charge des acquéreurs.

Les frais d'ouvertures, les abonnements ou garanties dus pour les compteurs communs d'eau, de gaz, d'électricité ainsi que de téléphonie sont à charge de la copropriété.

Sont également compris dans le prix de vente, les honoraires des Architectes et des Ingénieurs, les frais de permis d'urbanisme et le rapport de prévention du Service Régional d'Incendie. L'assurance tous risques en cours de travaux jusqu'à la réception provisoire des travaux, et le procès-verbal de mesurage du terrain.

Ne sont pas compris les achats ou locations d'équipements communs tels que containers, poubelles, outillage et matériel d'entretien en général, les frais d'acte de base et de vente, les droits d'enregistrement des « quotités terrain » et la T.V.A. sur les constructions.

### 1.3. Accès au chantier

Pour des raisons évidentes de sécurité et d'assurances, l'accès au chantier par les acquéreurs ou leurs délégués ne sera autorisé que sur rendez-vous, après accord préalable de la part de l'entrepreneur et accompagné d'un délégué du vendeur. La société Immo Max s.a. décline toute responsabilité en cas d'accident survenu au chantier.

### 1.4. Modifications apportées au projet en cours d'exécution

Le Maître de l'Ouvrage, en accord avec l'Architecte, peut apporter des modifications non fondamentales au présent descriptif, notamment pour améliorer les techniques et/ou le confort des acquéreurs et/ou pour se conformer à de nouvelles normes ou réglementations.

Les marques et types de matériaux, d'appareils sanitaires, de carrelages, faïences et revêtement de sol, de cuisines équipées quand elles sont citées le sont à titre indicatif et pourraient être remplacées par des produits similaires.

### 1.5. Modifications demandées par les acquéreurs

Les modifications éventuelles demandées par les acquéreurs et acceptées par le Maître de l'Ouvrage ne seront exécutées qu'après accord écrit sur les prix et délais de réalisation et de paiements .

Toute modification entraîne une prolongation des délais d'exécution.

De plus, certaines modifications ne pourront être acceptées par le Maître de l'Ouvrage qu'en fonction de l'état d'avancement du chantier.

Les suppléments feront l'objet d'un écrit signé et payés 50% à la commande et 50% à l'achèvement des travaux supplémentaires.

### 1.6. Dimensions

Les dimensions données aux plans et dans la description du bien vendu sont théoriques et tributaires de tolérances. Elles ne sont pas garanties et toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation du prix.

Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires avant de commander tout œuvre de finition qui lui serait propre.

### 1.7. Suppression de certains parachèvements

A la demande d'un acquéreur, certains parachèvements pourront être supprimés, en accord avec le Maître de l'Ouvrage et l'Architecte. Une ristourne sera préalablement évaluée. Après confirmation écrite, l'entrepreneur sera averti de ces éventuelles suppressions avant commande des matériaux.

Pour des raisons d'organisation de chantier, ces parachèvements ne pourront ensuite être exécutés par l'acquéreur qu'après la réception provisoire de l'appartement.

### 1.8. Sécurité incendie et coordination sécurité-santé

L'immeuble répondra aux prescriptions contenues dans le rapport du Service Régional d'Incendie de la Ville de Namur, annexé au permis d'urbanisme.

Durant toute la période du chantier, la construction de l'immeuble sera vérifiée par un coordinateur sécurité-santé mandaté par le Maître de l'Ouvrage.

## 1.9. Performances acoustiques

Les critères de bon confort acoustique de la norme NBN S.01.400-1 (2008) confort acoustique standard sont pris en considération, dans les limites d'un bâtiment existant à rénover et sans mettre p.exemple en péril la structure de l'immeuble (limites surcharges admissibles, etc... )

Le bâtiment fait l'objet d'une étude et d'un suivi par un ingénieur acousticien. Des solutions techniques appropriées sont mises en œuvres afin d'assurer le respect des critères acoustiques conformément aux normes en vigueur.

Entre autre et principalement, des chapes flottantes sont prévues. Elles ont pour fonction de limiter la transmission des bruits d'impact entre appartements.

Les châssis ont été étudiés pour répondre aux dites normes acoustiques notamment en ce qui concerne les menuiseries, les vitreries, les quincailleries, et joints y afférents.

Le système de ventilation, est muni de silencieux destinés à limiter les bruyances générées.

L'attention des propriétaires et/ou utilisateurs qui se chargeraient eux-mêmes d'appliquer les revêtements de sol et/ou d'effectuer tous autres travaux sur les processus acoustiques, devront assurer les précautions qui s'imposent en vue de ne pas perturber la qualité des techniques acoustiques. Cette remarque est valable pour l'ensemble des éléments de construction à intérêt acoustique.

## 2. DESCRIPTIF TECHNIQUE DU GROS-ŒUVRE

### 2.1. Travaux préparatoires

Ce poste comprend tous les travaux préliminaires tels que : démolitions, enlèvement des végétations, accès de chantier, installation de chantier, tracés des ouvrages, raccordements provisoires, clôtures, etc....

### 2.2. Terrassements

Les terrassements comprennent le déblai et le remblai du terrain. Toutes les terres en excès sont évacuées.

### 2.3. Fondations

Le mode de fondation est déterminé par l'ingénieur-conseil en stabilité sur base des résultats des essais de sol réalisés préalablement par une firme spécialisée.

### 2.4. Stabilité

Tous les ouvrages de stabilité sont déterminés par l'ingénieur-conseil et sont exécutés selon ses calculs et ses plans, ainsi que le respect de la norme acoustique reprise au point 1.9 supra.

L'ossature de l'immeuble comprend les poutres, colonnes, voiles et maçonneries portantes, linteaux, dalles ou pré-dalles, terrasses et volées d'escalier ; en général tout travaux en maçonnerie ou en béton armé participant à la stabilité des ouvrages.

Les surcharges des planchers sont de :

- pour les appartements aux étages : 200kg/m<sup>2</sup>
- pour les terrasses : 400kg/m<sup>2</sup>
- pour la dalle sous rez : 500kg/m<sup>2</sup>

L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que l'immeuble est neuf au moment de la remise des clés; il existe donc une possibilité de léger tassement général ou partiel et/ou de fluage de certains matériaux lors du séchage. Ceci peut avoir pour conséquence l'apparition de petites fissures superficielles pour lesquelles ni le Maître de l'Ouvrage, ni l'Architecte, ni les Ingénieurs-conseils, ni l'Entrepreneur ne peuvent être tenus responsables.

L'acquéreur prendra sous sa responsabilité les dégâts découlant de la mise en œuvre trop hâtive des éléments de finition et de décoration.

## 2.5. Maçonneries

### 2.5.1. Maçonneries en sous-sol

Elles sont exécutées en blocs de béton lourd ou voiles de béton armé selon calculs et plans. Les maçonneries sont rejointoyées au fur et à mesure de l'exécution des murs.

Une barrière étanche est assurée entre les maçonneries de fondation et les maçonneries d'élévation. Cependant, l'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'immeuble est implanté sur un sol très humide. En conséquence, il pourra admettre que de légères taches d'humidités ponctuelles apparaissent dans les parties communes et privatives des sous-sols.

### 2.5.2. Maçonneries portantes

Les murs porteurs (intérieurs et façades) sont composés de blocs de béton ou de terre cuite, de voiles de béton armé ou d'éléments silico-calcaire d'une épaisseur correspondant aux calculs et aux indications des plans.

### 2.5.3. Maçonneries des façades

La façade du bâtiment existant côté Meuse est maintenue ; ses maçonneries en pierre gréseuse de ton ocre sont nettoyées, de même que ses éléments de pierre calcaire, soubassement, seuils, linteaux, piédroits, encadrements de baies et bandeaux décoratifs.

Les autres façades et pignons des bâtiments Meuse et Mazy sont réalisés avec un mur portant intérieur en blocs de béton, en voiles de béton armé ou en éléments silico-calcaire et, en fonction du dessin des élévations repris au permis d'urbanisme,

- soit d'un vide comportant une isolation par panneaux en polystyrène extrudé de 60mm d'épaisseur ou similaire et d'un parement en briques de béton clivées, de ton ocre clair et relié à la maçonnerie portante par crochets galvanisés,
- soit d'une isolation par panneaux en polystyrène extrudé de 130mm d'épaisseur ou similaire avec un enduit silicone hydrofuge extérieur de finition grattée et de ton blanc cassé.

Les bandes décoratives, seuils et linteaux repris aux plans sont réalisées en pierre bleue calcaire ou reconstituée, insérées dans le parement de briques, avec un léger débord au plan de la façade.

#### 2.5.4. Cloisons intérieures

Les cloisons intérieures sont réalisées en blocs de plâtre, maçonnerie ou en éléments silico-calcaire.

Les premiers tas des cloisons ainsi que les cloisons des locaux humides sont réalisées en blocs résistant plus spécifiquement à l'humidité.

### 2.6. Cheminées et conduits de ventilation

Les conduits de cheminée de chauffage sont constitués de conduits métalliques de type CLV.

### 2.7. Seuils

Lorsque les châssis sont en retrait du nu de la maçonnerie, les seuils sont réalisés en pierre bleue calcaire. Certains seuils peuvent être en aluminium.

### 2.8. Terrasses-balcons

#### 2.8.1. Balcons

Les balcons sont réalisés en béton architectonique.

La réalisation de ces éléments est confiée à une firme spécialisée garantissant une parfaite finition des ensembles préfabriqués.

#### 2.8.2. Terrasses

Le revêtement de sol des terrasses est réalisé au moyen de plancher en bois (caillebotis) posé sur plots.

Les terrasses du rez-de-chaussée sont réalisées sur terre-plein et sont réalisées en pavés de béton, de teinte ocre claire ou en plancher en bois.

#### 2.8.3. Garde-corps

Voir article 3.14 ci-après.

### 2.9. Egouts

L'étude en est assurée par le bureau d'architecture et un bureau d'ingénieurs en techniques spéciales.

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements en vigueur. Il comprend les canalisations en PVC Benor de diamètre approprié pour les tronçons enterrés et en polyéthylène haute densité pour les tronçons suspendus et verticaux.

Les chambres de visite et les siphons, les caniveaux, les grilles, couvercles et accessoires ainsi que le raccordement à l'égout public sont également compris.

Le réseau d'égouttage est séparatif ; les eaux de pluie transitent par une citerne, dont le trop plein ainsi que les eaux usées sont rejetés dans l'égout public rue Mazy.

## 2.10. Toiture à versants

Les toitures à versants sont composées de fermes calculées par l'Ingénieur en stabilité, de charpente en bois traité, d'une isolation thermique et d'une sous-toiture respirante. La couverture de toiture est réalisée en ardoises artificielles ou naturelles.

Les travaux accessoires sont réalisés à l'aide d'ossatures en bois traités, de panneaux marins imputrescibles, de zinc et/ou membranes d'étanchéité.

Les descentes d'eau visibles sont en zinc avec souches en fonte d'acier d'une hauteur de 1 m, celles à l'intérieur de gaines sont en polyéthylène.

## 2.11. Gouttières

Les gouttières d'évacuation des eaux seront en zinc.

## 3. DESCRIPTIF TECHNIQUE DU SECOND ŒUVRE.

### 3.1. Menuiserie extérieure

#### 3.1.1. Menuiserie extérieure

Tous les châssis seront réalisés en aluminium laqué en usine ou en bois peint en usine, d'un ton à déterminer par l'Architecte en accord avec le Maître de l'Ouvrage.

Ils répondront aux normes d'isolation thermique et acoustique cfr. article 1.9.

Les châssis seront soit fixes, soit ouvrants-tombants, selon les indications des plans.

Les quincailleries sont en aluminium anodisé.

Le rejointoyage périphérique entre les châssis et la maçonnerie est soigné et est réalisé par un joint silicone ou thiokol.

#### 3.1.2. Vitrage

Tous les châssis et portes-fenêtres sont équipés de doubles vitrages clairs, d'une épaisseur adaptée à la taille du châssis.

Des vitrages de sécurité de type feuilletés sont placés au rez-de-chaussée, anti effraction, et aux étages pour ceux toute hauteur ou en allège.



Les vitrages sont du type à isolation thermique améliorée : coefficient d'isolation thermique  $U = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Les vitrages de l'immeuble répondent aux critères acoustiques de l'article 1.9., tout spécialement en façade à rue.

### 3.1.3. Bardages en bois

Les façades des étages de toiture en retrait sont réalisées en bardage en bois naturel traité. De même, les faux-plafonds des loggias ou débordants de toiture sont réalisés en voligeage de bois naturel traité.

## 3.2. Accès parking

### 3.2.1. Porte d'accès vers le parking

En façade du bâtiment Mazy, l'entrée de la rampe de parking est fermée par une porte sectionnelle, pourvue d'un moteur électrique qui en permettra l'ouverture et la fermeture automatique.

La commande en sera assurée soit par télécommande.

## 3.3. Chauffage et distribution d'eau

### 3.3.1. Production de chaleur

Mazy : la production de chaleur pour le chauffage sera assurée par des chaudières individuelles étanches et sécurisées, alimentées au gaz naturel.

Dans le séjour, l'installation est réglée par thermostat d'ambiance avec fonction diurne et nocturne et dans les autres locaux à l'aide de vannes thermostatiques.

### 3.3.2. Distribution de la chaleur

La distribution de la chaleur sera assurée par des radiateurs à panneaux, de teinte standard. Les tuyauteries sont encastrées en chape ou en parois.

L'installation est dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce, pour une température extérieure de  $-8 \text{ }^\circ\text{C}$ .

Séjour	22 °C
Chambres à coucher	18 °C
Cuisines( si séparées)	18 °C
Salles de bains	24 °C

### 3.3.3. Production et distribution d'eau chaude sanitaire

L'eau chaude sanitaire sera produite à partir des chaudières et sera distribuée par des tuyauteries encastrées notamment dans les chapes.

### 3.3.4. Distribution d'eau froide sanitaire

L'alimentation des appareils sanitaires en eau froide se fera par des tuyauteries encastrées notamment dans les chapes, et à partir des colonnes verticales communes.

### 3.3.5. Comptage des consommables et énergies

Chaque appartement sera équipé de compteurs pour le gaz, l'électricité et l'eau.

Pour les communs, la répartition des charges de consommation pourra se faire sans difficulté.

- Un compteur commun alimenté en triphasé dessert (liste non exhaustive)
  - l'éclairage des communs
  - la vidéoparphonie commune
  - l'éclairage extérieur commun
  - les ascenseurs
  - l'alimentation des grilles du porche
  - l'éclairage du porche
  
- Un second compteur commun alimenté en triphasé dessert (liste non exhaustive)
  - l'éclairage du parking et de l'accès voiture
  - l'éclairage des caves et couloir des caves
  - l'alimentation de la porte sectionnale du parking

### 3.3.6. Ventilations des locaux

Les logements sont ventilés mécaniquement selon la norme NBN D50-001 système D, c'est-à-dire alimentation et évacuation mécaniques.

Les groupes de traitement d'air double flux avec récupérateur de chaleur sont situés dans les sous-sols et sont communs à plusieurs appartements.

Les rejets d'air se font dans les parkings des sous-sols et les prises d'air se font à l'extérieur.

L'air neuf est amené vers les locaux chambres et séjour au moyen de bouches plafonnières ou murales.

L'air vicié est extrait des locaux cuisine, salle de bain, WC et buanderie au moyen de bouches plafonnières ou murales. Le transfert d'air entre les pièces s'effectue grâce au détalonnage des portes intérieures.

Les hottes de cuisine sont du type à recyclage à charbon actif. L'humidité dégagée dans la cuisine est extraite par une bouche d'extraction raccordée sur le double-flux et située à proximité de la hotte.

Aucune évacuation pour sèche-linge n'est prévue (ni en base, ni en variante) : les sèche-linge installés par les acquéreurs devront être du type à condensation.

La ventilation des caves et parking est assurée par des extracteurs séparés des ventilations des logements.

### 3.4. Installation des appareils sanitaires

#### 3.4.1 Parties privatives

Toutes les arrivées d'eau aux appareils sanitaires sont encastrées et équipées de robinet d'arrêt permettant de les isoler individuellement.

Les décharges et évacuations des appareils sanitaires seront réalisées à l'aide de tuyauteries en P.V.C. ou polyéthylène. Les colonnes principales sont ventilées conformément aux prescriptions d'hygiène publique.

Des trapillons de visite sont prévus pour l'accès aux siphons des baignoires.

Tous les sanitaires sont équipés d'accessoires tels que : robinets d'arrêt, coupe-air, siphons, ventilation, crépines, bouchons, chaînettes, etc.

Équipement en appareils sanitaires des appartements :

##### 3.4.1.1 Installation sanitaire - Cuisine :

- L'équipement sanitaire de la cuisine est composé de :
- un évier en acier inoxydable, simple avec égouttoir
- un mitigeur mono-commande, avec bec verseur orientable et mousseur
- une attente pour l'évacuation des eaux et une autre attente pour l'alimentation en eau froide d'un lave-vaisselle, sont installés sous l'évier

##### 3.4.1.2 Installation sanitaire - WC

- L'équipement sanitaire du WC est composé de :
- une cuvette de WC en porcelaine vitrifiée de couleur blanche suspendue au mur
- un réservoir de chasse à double commande
- un siège de WC avec couvercle en matière synthétique blanche

##### Lave-mains

- un lave-mains en porcelaine vitrifiée blanche
- un robinet d'eau froide avec mousseur

##### 3.4.1.3 Installation sanitaire - Salle de bain

L'équipement sanitaire de la salle de bain est composé de :

- Lavabo
- un meuble, composé d'une tablette, d'un sous-meuble avec portes, d'un miroir et selon le cas, une ou deux vasques encastrées.
- mitigeur mono-commande avec mousseur pour chaque vasque.
- un baignoire
- une baignoire en acrylique.
- mitigeur mono-commande bain/douche, il sera muni d'un bec verseur pour bain, un mécanisme inverseur et d'une douchette à main.

##### 3.4.1.4 Installation sanitaire - Salle de douche

L'équipement sanitaire de la salle de douche est composé de :

- un tub de douche en acryl.
- un mitigeur corps apparent pour douche muni d'une douchette à main.
- un meuble avec une vasque encastrée.

#### 3.4.1.5 Installation sanitaire - Buanderie

L'équipement sanitaire de la buanderie est composé de :

- attente pour l'évacuation des eaux et attente pour l'alimentation en eau froide d'un lave-linge

NB : Aucune évacuation pour séchoir n'est prévue. Tous les séchoirs installés par les acquéreurs devront être du type à condensation.

L'entreprise comprend aussi :

- les accessoires pour sanitaires : robinet d'arrêt, coupe-air, siphons, ventilation, crépines, bouchons, chaînettes, etc ...

### 3.4.2 Parties communes :

#### 1. Extérieur

Des cassolettes extérieures sont prévues, elles sont équipées de vannes d'isolement et de robinet double service à clé :

#### 2. Locaux d'entretien

- 1 vidoir équipé d'une alimentation d'eau froide et d'un robinet ainsi que d'une évacuation
- 1 sterfput

#### 3. Parkings et caves

- 1 sterfput dans le couloir des caves individuelles,
- 2 sterfputs dans le parking,
- 1 sterfput dans le local poubelles.

#### 4. Pompe de relevage

Une pompe de relevage est prévue dans la chaufferie du bâtiment Meuse afin de remonter les eaux usées du sous-sol. Celle-ci est dimensionnée sur base des débits d'eau d'évacuation calculés lors de l'étude d'égouttage.

### 3.5. Gaz

Chaque appartement est équipé au gaz naturel et jouit d'un compteur individuel. L'installation comprend le raccordement à la chaudière de l'appartement. L'installation gaz sera conforme aux prescriptions de l'ARGB et des essais de pression seront effectués. Le raccordement des cuisines au gaz est en option moyennant accord du maître de l'ouvrage (et en fonction de l'avancement du chantier).

## 3.6. Electricité

L'installation électrique est conforme aux prescriptions en vigueur et est réceptionnée par un organisme agréé. L'emplacement des différents compteurs privatifs et communs est prévu le local compteurs situé au sous-sol.

### 3.6.1. Réseau moyenne-tension

#### 3.6.1.1. Réseau de terre et de protection

La mise à la terre est constituée par une boucle de terre située sous les fondations.

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

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

#### 3.6.1.2. Parties privatives

L'installation est conçue afin de répondre aux contraintes des appareillages usuels (éclairage, électroménager, etc ...) normalement utilisés dans des appartements.

Un tableau divisionnaire alimenté via les gaines techniques est prévu dans chaque appartement.

Le réseau d'électricité de chaque appartement est protégé par un différentiel général. Les circuits alimentant les salles de bains et les locaux humides sont également équipés de différentiels.

La distribution s'effectue en chape sous tube et/ou via tubages encastrés dans les parois.

Aucun point lumineux situé dans les parties privatives n'est équipé d'appareil d'éclairage.

Les interrupteurs et prises sont du type "standard". Ils portent le label Cebec.

Les circuits d'éclairage et de prise de courant sont séparés (sauf salle de bains et buanderie).

Toutes les prises sont équipées d'une mise à la terre.

##### 1. La salle à manger/living

- 2 ou 3 points lumineux commandés individuellement par un ou plusieurs interrupteurs (2 ou 3 directions suivant la disposition de l'appartement)
- 3 ou 4 prises de courant suivant les cas
- 1 prise téléphone
- 1 prise télévision

##### 2. Le hall d'entrée de l'appartement

- 1 point lumineux commandé en 2 ou 3 directions
- gong et vidéoparophonie

##### 3. Le W.C.

- 1 point lumineux commandé par un interrupteur

4. La cuisine
  - 1 point lumineux commandé individuellement par un ou deux interrupteurs (1 ou 2 directions suivant la disposition de l'appartement)
  - 2 prises de courant double sur plan de travail
  - 1 prise de courant pour frigo
  - 1 prise de courant pour lave-vaisselle
  - 1 prise de courant pour four
  - 1 prise de courant micro onde
  - 1 arrivée de courant pour hotte et/ou point lumineux incorporé
  - 1 arrivée de courant sous meuble suspendu + interrupteur
5. La buanderie
  - 1 point lumineux commandé par un interrupteur bipolaire
  - 2 prises de courant
6. La salle de bains
  - 1 point lumineux commandé par un interrupteur bipolaire
  - 1 applique murale au-dessus du miroir du lavabo commandée par un interrupteur bipolaire
  - 1 prise double de courant située en dehors du volume de protection
7. La chambre principale
  - 1 point lumineux commandé par deux interrupteurs (2 directions)
  - 3 prises de courant
  - 1 prise téléphone
  - 1 prise télévision
8. La seconde chambre
  - 1 point lumineux commandé par un interrupteur
  - 3 prises de courant
  - 1 prise téléphone
  - 1 prise télévision
9. La troisième chambre des appartements duplex
  - 1 point lumineux commandé par un interrupteur
  - 3 prises de courant
10. Appartement avec balcon ou terrasse

Par balcon ou terrasse :

  - 1 point lumineux commandé par un interrupteur bipolaire intérieur

Câblage :

Eclairage : 2 x 1,5 + 1,5 mm<sup>2</sup> disjoncteur 10 A.

Prises : 2 x 2,5 + 2,5 mm<sup>2</sup> disjoncteur 16 A.

Taque électrique et four (non fourni) : 2 x 10 + 10 mm<sup>2</sup> disjoncteur 40 A.

3.6.1.3. Parties communes (alimentation à partir des tableaux "communs" situés au rez-de-chaussée)

L'ensemble de l'installation des parties communes est encastrée dans les sols et parois, sauf dans les cages d'escalier, dans les locaux techniques et d'entretien, dans les parkings et les caves où les installations sont apparentes.

1. Hall et sas du rez-de-chaussée :

- appareils d'éclairage en applique murale ou plafonnière commandés par détecteur crépusculaire et ou détecteur de présence
- pour l'éclairage du sas d'entrée du rez, un détecteur crépusculaire est également prévu.

2. Communs des différents étages et cages d'escalier :

- appareils d'éclairage commandés (par étage) à partir de détecteurs de présence avec voyants et minuterie.

3. Locaux d'entretien :

- appareil d'éclairage fluorescent, apparent commandé par un interrupteur
- une prise de courant dans chaque local.

4. Locaux techniques :

- appareil d'éclairage fluorescent, apparent, hermétique, commandé par des interrupteurs bipolaires hermétiques ou détecteurs de présence suivant les cas.
- une prise de courant dans chaque local.

5. Caves

- appareil d'éclairage dans dégagement commandé par détecteurs de présence
- l'éclairage des caves est réalisé par contact de porte et est raccordé sur le compteur des parties communes.

6. Parking et porche d'accès

- luminaires fluorescents commandés par des détecteurs de présences sur minuterie

Remarques :

- Les cages d'escalier et les circulations intérieures communes sont équipés d'appareils d'éclairage de secours de type non permanent avec lampe fluorescente 8W d'une autonomie d'une heure.

3.6.2. Raccordements téléphonie, télédistribution, et liaisons satellites

Les tubages avec tire-fils pour téléphonie et télédistribution sont prévus dans les parties privatives et communes afin de permettre d'atteindre les répartiteurs généraux. La filerie et le raccordement de ces derniers seront prises en charge par les acquéreurs selon les impositions des sociétés distributrices.

Par appartement 2 chambres : 3 tubages TV et 3 tubages téléphonie (un dans le séjour et un dans chaque chambre).

Par appartement 3 chambres: 4 tubages TV et 4 tubages téléphonie (un dans le séjour, un dans chaque chambre).

Les communs de l'immeuble seront pré équipés de fourreaux pour permettre le raccordement éventuel à des paraboles (non fournies). Une parabole par entité est prévue aux plates-formes sommant les toitures.

### 3.6.3. Ascenseur

Les cabines d'ascenseur sont de finition soignée assortie à la décoration des halls.

Chaque entité est équipée d'un ascenseur électrique en extension "standard" qui répond aux prescriptions suivantes :

- EN80-01
- RGPT
- RGIE
- Service Incendie
- Norme relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Caractéristiques techniques :

- 630 KG/8 personnes, accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- entraînement électrique avec moteur dans la trémie, dessert tous les niveaux d'accès aux appartements ;
- finition intérieure par panneaux stratifiés, plafond avec éclairage ;
- portes palières coulissantes en acier peint ;
- vitesse de cabine: minimum 0,63 m/sec ;
- manœuvre de type collective montée et descente ;
- tout l'appareillage de manœuvre et de sécurité est inclus avec les tableaux de commande et de protection ainsi que tous les dispositifs de ventilation et de sécurité liés à l'exploitation de l'ascenseur ;
- 1 parlophone avec numéro préprogrammé (système de téléphone câble sur bouton d'alarme avec possibilité de connection à un dispatching de dépannage)

### 3.6.4. Vidéo-parlophonie, divers

L'accès du bâtiment sera contrôlé par une installation de vidéo-parlophonie.

Un parlophone équipé d'une caméra sera placé dans le sas d'entrée du bâtiment et intégré près de l'ensemble des sonnettes individuelles (vidéo-parlophone).

Un vidéo-parlophone intérieur sera installé dans chaque appartement et permettra la communication avec les appareils de rue et le déverrouillage à distance de la gâche électrique de la porte d'entrée (côté intérieur du sas).

La porte d'entrée de chaque appartement sera équipée d'une sonnerie de porte, avec bouton-poussoir situé côté hall commun.



### 3.7. Enduits intérieurs

#### 3.7.1. Parties privatives

Toutes les maçonneries et tous les plafonds apparents sont revêtus d'un enduit lisse.

Le plafonnage est réalisé à l'aide de produits préparés industriellement (type KNAUF ou GYPS'IN).

Selon le mode de réalisation des ouvrages en béton, en maçonnerie, en cloisons, le plafonnage peut être réalisé soit par un enduit pelliculaire soit par un plafonnage traditionnel.

#### 3.7.2. Parties communes

Les murs et les plafonds des communs depuis le rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage sont enduits et peints.

Les murs et plafonds des caves, locaux techniques, locaux d'entretien et du parking sont en maçonnerie ou béton apparent.

Les cages d'escalier restent apparentes, seuls les murs du rez-de-chaussée et étages sont plafonnés.

### 3.8. Chapes

Pour les appartements, il est prévu une chape flottante réalisée sur une nappe acoustique spécialement prévue pour cet usage.

### 3.9. Revêtements de sols et de murs

Tous les revêtements sont choisis par l'Architecte en accord avec le Maître de l'Ouvrage.

#### 3.9.1. Revêtements de sol des appartements

Les sols des halls d'entrée et salles d'eau, cuisines, salles de bain, buanderies et WC des unités d'habitation, ainsi que les chambres des appartements du rez inférieur en cour anglaise des appartements Meuse, sont revêtus de carrelages en grès cérame;

Les sols des living, salons et chambres, sauf celles-ci-dessus, sont revêtus d'un revêtement stratifié.

Les plinthes sont assorties aux revêtements de sol

### 3.9.2. Revêtement muraux des appartements

Dans la cuisine, une faïence murale est posée entre les meubles bas et haut (environ 2 m<sup>2</sup>). Dans les salles de bains et les salles de douche, les murs sont revêtus de faïence émaillée.

Tous les autres murs sont pré-peints par l'application d'une seule couche de primer blanc. Les couches de finition de peinture et d'enduits sont à charge de l'acquéreur.

### 3.9.3. Revêtements de sol des communs

Les sols des halls de rez-de-chaussée et des communs d'étage seront réalisés en grès cérame ou pierres naturelles. Ils participeront par leur choix à la décoration générale des halls et des communs.

Dans les cages d'escalier, les volées et paliers sont en béton lissé avec un nez antidérapant.

Le revêtement de sol des caves et du parking est réalisé en béton poli ou en chape industrielle à base de quartz.

### 3.9.4. Revêtement mural des communs

Les halls communs et cages d'escalier du rez aux étages sont peints.

Les murs des locaux techniques, du parking, des caves et des cages d'escalier du sous-sol au rez restent en maçonnerie apparente.

### 3.9.5. Tablettes de fenêtres

Tous les appuis de fenêtre intérieurs sont réalisés en bois ou en pierre naturelle.

## 3.10. Portes intérieures

La porte d'entrée de l'appartement est du type "résistance au feu ½ h" selon les normes de sécurité incendie. Elle est à âme pleine, montée sur une huisserie bois (ébrasement et chambranle).

Cette porte est munie d'une fermeture de sécurité à trois points et d'un cylindre de sécurité dit « inviolable », fourni avec 3 clés.

Les portes intérieures des appartements sont à âme tubulaires montées sur une huisserie bois (ébrasement et chambranle).

Charnières et quincaillerie en aluminium.

Certaines portes intérieures des appartements sont détalonnées selon nécessité pour répondre aux normes de ventilation en vigueur.

Les portes des cages d'escalier, des sas en sous-sol et certaines portes des locaux communs sont de type "résistance au feu ½ h" selon les normes de sécurité incendie. Elles sont à âme pleine.

Les portes des caves et de certains locaux communs sont du type pré-peintes.

Toutes les portes des communs et intérieures des appartements sont peintes.

### 3.11. Portes extérieures

Les portes d'entrée des communs et des sas des différentes entités sont vitrées avec cadre en bois peint. Elles sont montées sur une huisserie bois (ébrasement et chambranle). Certains panneaux en sont fixes.

La porte d'accès au parking est du type « sectionnale » et constituée d'éléments de panneaux sandwich en aluminium à double paroi isolée.

### 3.12. Equipement

L'équipement suivant est inclus:

- armoires basses et suspendues avec emplacements prévus pour frigo, lave-vaisselle, taque de cuisson et four.
- table de travail postformée en revêtement stratifié
- hotte (cfr ; 3.3.6)
- bloc de cuisson à 4 taques électriques
- évier et robinetterie (cfr. 3.4.1.)

### 3.13. Peintures

Le ton des peintures des menuiseries extérieures et des parois des communs est déterminé par l'Architecte, en accord avec le Maître de l'Ouvrage et sur base du Permis d'Urbanisme.

#### 3.13.1. Appartements privatifs :

Peintures des murs et des plafonds de tous les locaux par application d'une seule couche de primer blanc. Les couches de finition et leurs enduits seront à charge de l'acquéreur.

Peintures des portes : les portes sont revêtues deux couches de peinture blanche.

#### 3.13.2. Parties communes :

Les murs des halls communs et des cages d'escalier hors sol seront revêtus de min. deux couches de peinture.

Les ferronneries intérieures et portes d'ascenseurs recevront l'application d'une couche de primer et de deux couches de finition satinée.

Les emplacements de parking sont délimités par des lignes de peinture au sol et ils sont numérotés.

### 3.14. Ferronneries

Les escaliers sont pourvus de mains courantes métalliques peintes selon plans de détails établis par l'Architecte.

Les garde-corps sont réalisés en profilés d'acier de finition inoxydable brossé, galvanisée ou thermolaqué, et constitués des montants, traverses, lisses et mailles ajourées suivant les plans de détail de l'Architecte.

### 3.15. Sas et halls d'entrée

Ces derniers seront aménagés sur base d'une étude de décoration incluant les portes, les revêtements des murs et de sols, les paillasons encastrés, les faux-plafonds éventuels, l'ensemble des boîtes aux lettres, sonnettes et vidéo-parlophone.

### 3.16. Abords

L'aménagement des abords est exécuté suivant les plans et instructions de l'Architecte.

Les travaux comprennent :

- L'apport de terres arables et leur nivellement au-dessus des constructions souterraines.
- L'aménagement des jardins privés : engazonnement - terrasse en bois - cloisons de séparation en bois entre les terrasses du rez - clôtures.
- L'aménagement du jardin semi-privatif : engazonnement - plantations basses et à hautes tiges - chemin en dolomie - bordures - clôtures et portillons d'accès.
- L'aménagement des chemins d'accès aux halls d'entrée : dallages et bordures en pierre naturelles - jardinière - plantations basses - éclairage intégré - accessoires (numéros de voirie, main-courante, etc.)